

Rapport annuel sur l'état du marché hypothécaire résidentiel au Canada

Préparé pour :

**l'Association canadienne des
conseillers hypothécaires accrédités**

Par :

Will Dunning

Économiste en chef de l'ACCHA

Novembre 2007

Table des matières

| | <u>Page</u> |
|--|-------------|
| 1.0 Introduction et sommaire | 3 |
| Attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation | 3 |
| Choix et satisfaction des consommateurs | 5 |
| Dimensions du marché hypothécaire résidentiel | 7 |
| Prévision du crédit hypothécaire résidentiel | 8 |
| L'ACCHA | 9 |
| L'auteur | 9 |
| Maritz | 9 |
| Déni de responsabilité | 10 |
| 2.0 Attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation | 11 |
| « La période actuelle est-elle propice ou non propice à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité ? » | 11 |
| <i>Raisons citées</i> | 12 |
| « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou diminuer dans la prochaine année ? » | 14 |
| « À quel point vous attendez-vous à ce que les taux d'intérêt hypothécaire augmentent ou diminuent dans un proche avenir ? » | 15 |
| Impact des événements survenus dans le marché américain de l'habitation | 16 |
| 3.0 Choix et satisfaction des consommateurs | 18 |
| Satisfaction envers les prêts hypothécaires | 18 |
| <i>Motifs de satisfaction</i> | 19 |
| <i>Motifs d'insatisfaction</i> | 20 |
| Activité hypothécaire durant les 12 mois précédents | 21 |
| Mobilité hypothécaire | 21 |
| Retraits de capital | 21 |
| Durée des prêts hypothécaires | 21 |
| Période d'amortissement financier | 25 |
| Taux fixe contre taux variable | 26 |
| Taux d'intérêt | 27 |
| Comportement de recherche et d'achat | 28 |
| Importants facteurs de sélection du prêteur | 30 |
| 4.0 Dimensions du marché hypothécaire résidentiel | 31 |
| Solde des prêts en cours | 31 |
| Montant annuel d'approbations | 32 |
| Facteurs de croissance de l'activité hypothécaire | 33 |
| Crédit hypothécaire par catégorie de prêteur | 34 |
| Prêts hypothécaires approuvés par province | 35 |
| Prêts hypothécaires en souffrance | 36 |
| 5.0 Prévision pour le crédit hypothécaire résidentiel | 38 |
| Marchés de l'habitation | 38 |
| Prévision de l'activité hypothécaire | 39 |

Liste des tableaux

| <u>Tableau</u> | <u>Contenu</u> | <u>Page</u> |
|----------------|---|-------------|
| Tableau 1 | Réponse moyenne des consommateurs, par région, à la question « La période actuelle est-elle propice ou non propice à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité? » | 4 |
| Tableau 2 | Réponse moyenne des consommateurs par région à la question « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année? » | 4 |
| Tableau 3 | Réponse des consommateurs à la question « La période actuelle est-elle propice ou non propice à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité? » | 11 |
| Tableau 4 | Réponse des consommateurs, par région, à la question « La période actuelle est-elle propice ou non propice à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité? » | 12 |
| Tableau 5 | Motifs cités par les consommateurs pour justifier leurs opinions | 13 |
| Tableau 6 | Réponse des consommateurs à la question « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année? » | 14 |
| Tableau 7 | Réponse des consommateurs par région à la question « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année? » | 15 |
| Tableau 8 | Réponse des consommateurs à la question « À quel point vous attendez-vous à ce que les taux d'intérêt hypothécaires augmentent ou diminuent dans un proche avenir? » | 16 |
| Tableau 9 | Réponse des consommateurs concernant leur conscience de la couverture médiatique du marché américain de l'habitation et du crédit hypothécaire | 16 |
| Tableau 10 | Réponse des consommateurs concernant leur inquiétude face aux changements du marché américain de l'habitation et du crédit hypothécaire | 17 |
| Tableau 11 | Taux de satisfaction moyen à l'égard des prêts hypothécaires, par sexe et par groupe d'âge | 18 |
| Tableau 12 | Pourcentage des prêts hypothécaires par durée et par groupe d'âge | 24 |
| Tableau 13 | Pourcentage des prêts hypothécaires par durée, selon l'activité des 12 derniers mois | 25 |
| Tableau 14 | Pourcentage des prêts hypothécaires par durée, selon l'activité des 12 derniers mois | 26 |
| Tableau 15 | Pourcentage des prêts hypothécaires par type et par groupe d'âge | 26 |
| Tableau 16 | Types d'experts hypothécaires consultés dans la recherche d'un prêt hypothécaire, par type d'activité hypothécaire des 12 derniers mois | 29 |
| Tableau 17 | Nombre de propositions reçues en vue d'obtenir un prêt hypothécaire | 29 |
| Tableau 18 | Nombre moyen de propositions reçues dans la recherche d'un prêt hypothécaire, par type d'activité hypothécaire des 12 derniers mois | 29 |
| Tableau 19 | Pourcentage des foyers attribuant de l'importance à divers attributs | 30 |
| Tableau 20 | Crédit hypothécaire résidentiel, par catégorie de prêteur, août 2006 et 2007 | 35 |
| Tableau 21 | Montant de prêts hypothécaires approuvés, par province, en 2006 | 36 |
| Tableau 22 | Sommaire des prévisions - Canada | 40 |

1.0 Introduction et sommaire

Ceci est le troisième Rapport annuel sur l'état du marché hypothécaire résidentiel au Canada. Il a été préparé pour l'Association canadienne des courtiers hypothécaires accrédités (« ACCHA ») par Will Dunning, économiste en chef de l'ACCHA. On y trouve une vue d'ensemble de l'évolution du marché hypothécaire résidentiel au Canada. Les grandes sections du rapport sont les suivantes :

- Introduction et sommaire
- Attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation
- Choix et satisfaction des consommateurs
- Dimensions du marché hypothécaire résidentiel
- Prévision du crédit hypothécaire résidentiel

Les données utilisées dans ce rapport viennent de sources diverses, notamment un sondage en ligne auquel ont répondu 2 000 Canadiens et dont la marge d'erreur est de $\pm 2,2\%$, 19 fois sur 20. La moitié des répondants étaient des propriétaires de maison avec des prêts hypothécaires, et les autres étaient des locataires, des propriétaires de maison sans hypothèques et des personnes qui vivaient avec leur famille et n'étaient pas responsables du loyer ou des versements d'hypothèque. L'étude a été menée par Maritz (une maison de sondage nationale) pour le compte de l'ACCHA à la fin de septembre et au début d'octobre 2007.

Attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation

On a posé plusieurs questions concernant les attitudes et attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation. On leur a demandé de répondre sur une échelle de 1 à 10 où 1 est une réponse très négative et 10, une réponse très positive.

État du marché local de l'habitation

À la question « La période actuelle est-elle propice ou non à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité? », les réponses sont très différentes d'un bout à l'autre du pays. La réponse moyenne donnée cet automne était de 5,62. Comme le montre le tableau de la page suivante, c'est la plus haute note obtenue parmi les trois sondages effectués jusqu'ici.

Les réponses les plus positives sont venues des Maritimes, de l'Ontario et du Québec. C'est en Alberta que la moyenne est la plus faible, bien que les attentes se soient améliorées dans cette province au cours de l'année, comme le montre le tableau ci-dessous.

Comparativement au printemps dernier, les réponses moyennes ont augmenté dans cinq des sept régions. On a observé un léger déclin en Colombie-Britannique et un déclin prononcé en Saskatchewan, en raison de la montée en flèche des prix au cours des deux dernières années. Le Québec a marqué un fort rebondissement, après une très faible cote au printemps dernier, au point où les réponses du Québec sont maintenant au-dessus de la moyenne nationale.

| Date du sondage | Maritimes | Québec | Ontario | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique | Canada |
|-----------------|-----------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------------------|--------|
| Automne 2007 | 6,19 | 5,91 | 6,02 | 5,39 | 5,47 | 4,31 | 4,86 | 5,62 |
| Printemps 2007 | 5,85 | 3,95 | 5,85 | 5,29 | 6,25 | 4,05 | 5,09 | 5,10 |
| Automne 2006 | 5,98 | 5,63 | 5,92 | 4,81 | 6,10 | 3,20 | 4,59 | 5,36 |

Source : Étude Pollara pour l'ICCPH, Automne 2006; étude Maritz pour l'ACCHA, printemps et automne 2007.

La raison la plus souvent citée pour les réponses négatives était le prix élevé des maisons. Dans le cas des réponses positives, la raison la plus commune est celle des faibles taux d'intérêt. Les gens qui croient que les circonstances sont propices à l'achat le justifient en citant les faibles prix ou la montée des prix dans leur localité.

Attentes concernant le prix des habitations

Quand on demande « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année? », peu de consommateurs pensent que les prix vont baisser (à peine 15 %, et parmi ceux-là, on ne prévoit que des baisses limitées). Près de la moitié (49 %) donnent des réponses neutres, et 37 % s'attendent à ce que les prix augmentent à divers degrés. La note moyenne (5,97 sur une échelle de 1 à 10) suggère que l'on s'attend à une hausse de prix modérée.

Les attentes les plus élevées se rencontrent en Colombie-Britannique et les plus faibles, en Alberta.

La réponse moyenne à cette question a diminué par rapport aux deux études précédentes. La plus importante baisse des attentes s'est produite en Alberta et en Saskatchewan. Ces deux provinces ont été les témoins d'une croissance extrême du prix des habitations durant les deux dernières années, et les consommateurs s'attendent clairement à ce que la baisse d'accessibilité entraîne un ralentissement dans leurs marchés locaux de l'habitation.

| Date du sondage | Maritimes | Québec | Ontario | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique | Canada |
|-----------------|-----------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------------------|--------|
| Automne 2007 | 5,85 | 5,80 | 6,12 | 6,11 | 6,17 | 5,47 | 6,26 | 5,97 |
| Printemps 2007 | 5,96 | 6,28 | 6,22 | 5,86 | 6,61 | 6,70 | 6,42 | 6,29 |
| Automne 2006 | 6,04 | 6,08 | 6,00 | 6,45 | 6,54 | 6,65 | 5,85 | 6,10 |

Source : Étude Pollara pour l'ICCPH, Automne 2006; étude Maritz pour l'ACCHA, printemps et automne 2007.

Taux d'intérêt hypothécaires

On reçoit surtout des réponses neutres (64 %) à la question « À quel point vous attendez-vous à ce que les taux d'intérêt hypothécaire augmentent ou diminuent dans un proche avenir? ». Parmi les autres répondants, un plus grand nombre prévoit une augmentation (26 %) qu'une diminution (10 %). La plupart de ceux qui s'attendent à des augmentations ou à des diminutions pensent que les changements seront mineurs. La cote moyenne de 5,81 est pratiquement la même que dans les études antérieures de l'automne 2006 (5,83) et du printemps 2007 (5,86).

Impact des événements survenus aux États-Unis

On a ajouté à l'étude un ensemble de questions pour voir à quel point les consommateurs étaient au courant des événements survenus sur le marché américain et à quel point ils s'en inquiétaient.

La plupart des Canadiens (les trois quarts environ) est au courant de ces événements.

Peu d'entre eux s'inquiètent fortement (seulement 9 % ont indiqué un niveau d'inquiétude de 9 ou de 10).

Parmi ceux qui se préoccupent plus ou moins de la question, la plupart (58 %) déclarent que ces événements n'ont pas affecté leurs derniers choix financiers ou décisions. Un petit pourcentage (8 % de ceux qui se disent inquiets de ces événements) s'attend à voir des effets négatifs sur l'économie canadienne. De petits pourcentages (4 % pour chaque catégorie) déclarent qu'ils évitent les gros achats ou qu'ils investissent de façon conservatrice.

Choix et satisfaction des consommateurs

Les Canadiens se montrent très satisfaits des modalités de leurs prêts hypothécaires :

- Vingt-quatre pour cent se disent hautement satisfaits (réponse de 10) tandis que 58 % se déclarent satisfaits (entre 7 et 9). En combinant ces résultats, cela fait 81 % d'emprunteurs satisfaits à divers degrés.
- Treize pour cent indiquent un taux de satisfaction neutre (5 ou 6).
- À peine 6 % sont insatisfaits à des degrés divers (1 à 4).
- Le taux de satisfaction moyen est de 8,0 sur 10. Il s'agit d'une réduction par rapport au taux de 8,3 enregistré lors des études de l'automne 2005 et de l'automne 2006. Cette légère baisse est en grande partie attribuable aux hausses de taux d'intérêt qui se sont produites au cours des deux dernières années. Parmi les emprunteurs hypothécaires, on compte une petite minorité (environ 8 %) qui ont renouvelé leur hypothèque durant l'année précédente à un taux supérieur à celui qu'ils avaient précédemment. Ces emprunteurs ont tendance à se montrer moins satisfaits que la moyenne et accordent une cote de 7,6. Même à l'intérieur de ce petit groupe, la plupart sont satisfaits de leurs prêts hypothécaires.
- Les adultes plus âgés (55 ans et plus) sont plus satisfaits de leur prêt hypothécaire que les jeunes adultes.

- Le motif de satisfaction le plus souvent invoqué est celui des faibles taux d'intérêt (mentionné par 60 % des répondants).
- Diverses raisons se rapportant à la souplesse des modalités et des paiements ont été mentionnées par 58 % des répondants.
- Parmi ceux qui se déclarent neutres ou insatisfaits, le motif d'insatisfaction le plus commun est celui du taux d'intérêt (mentionné par 46 %). Cette réponse représente seulement 9 % de l'ensemble des emprunteurs.

Environ le tiers (34 %) des propriétaires de maisons qui avaient des prêts hypothécaires ont fait des transactions hypothécaires au cours des 12 derniers mois : nouvel emprunt, renouvellement ou refinancement.

Parmi ceux qui ont renouvelé ou refinancé, 13 % ont changé de prêteur et 87 % ont gardé le même.

Environ un emprunteur sur six (17 %) a retiré du capital de son habitation durant l'année précédente. Le montant moyen de ce retrait est estimé à 35 400 \$. Ces résultats impliquent que la somme totale de capitaux retirés au cours de la dernière année a été de 29 G\$.¹ Les capitaux retirés servent le plus souvent à la consolidation ou au remboursement des dettes (47 %) et à financer des rénovations (43 %).

L'étude demandait aux emprunteurs hypothécaires d'indiquer la durée de leur prêt (celle au moment où le prêt a été négocié ou renouvelé) : cinquante-deux pour cent des emprunteurs hypothécaires rapportent qu'ils ont un prêt de quatre ou cinq ans, tout comme l'année dernière. À peine 10 % ont des prêts de plus de cinq ans, et le reste (39 %) ont des prêts de moins de cinq ans.

Durant la dernière année, des prêts hypothécaires avec de plus longues périodes d'amortissement sont devenus disponibles. Déjà 9 % des prêts hypothécaires au Canada ont des périodes d'amortissement de plus de 25 ans.² La part est assez élevée (37 %) parmi les propriétaires d'habitations qui, dans la dernière année, ont pris une nouvelle hypothèque sur une maison ou sur un condo nouvellement acheté.

En ce qui concerne les taux d'intérêt, les données ACCHA/Maritz indiquent ce qui suit :

- Le taux d'intérêt hypothécaire moyen pour les propriétaires d'habitation est de 5,56 %, ce qui marque une augmentation par rapport aux 5,05 % de l'année précédente.
- Les taux d'intérêt sont plus élevés pour ceux qui ont été actifs dans le marché hypothécaire durant la dernière année : pour ceux qui ont pris un nouveau prêt hypothécaire, le taux moyen est de 5,71 %, et, pour ceux qui ont renouvelé un prêt hypothécaire existant, la moyenne est de 5,86 %.
- Parmi les emprunteurs qui ont renouvelé ou refinancé dans la dernière année, le taux d'intérêt moyen est de 5,86 %, alors que le taux antérieur moyen était à peine

¹ Dans les études des années précédentes, les estimations du capital retiré se limitaient aux emprunteurs qui ont retiré du capital au moment du renouvellement de leur hypothèque. Les estimations de cette année incluent tous les emprunteurs, qu'ils aient renouvelé ou non leurs prêts hypothécaires. .

² On a demandé aux répondants d'indiquer la durée de leur période d'amortissement à la date où ils ont initialement contracté le prêt hypothécaire.

plus faible, à 5,84 %. Parmi les emprunteurs qui ont renouvelé, 43 % ont vu leur taux d'intérêt augmenter, 34 % l'ont vu baisser, et 23 % n'ont vu aucun changement. Même si beaucoup d'emprunteurs ont vu leur taux d'intérêt augmenter au moment du renouvellement, les augmentations étaient mineures pour la plupart d'entre eux. On estime que de 75 000 à 80 000 de ces emprunteurs ont vu leur taux augmenter de plus d'un point de pourcentage. C'est moins de 2 % des 4,8 millions de propriétaires d'habitations canadiens qui ont des prêts hypothécaires.

- L'étude donne aussi une image des escomptes sur les taux hypothécaires au Canada. Les emprunteurs qui ont contracté des prêts de cinq ans à taux fixe dans la dernière année ont un taux hypothécaire moyen de 5,49 %. Les taux annoncés typiques étaient en moyenne de 6,81 % au cours de la même période. Les emprunteurs ont donc négocié des réductions moyennes de 1,31 % par rapport au taux officiel.

Près des trois quarts des prêts hypothécaires (72 %) sont à taux fixe, 21 % sont à taux variable, et 7 % ont des taux « combinés », selon lesquels le versement est basé en partie sur un taux fixe et pour une autre partie sur un taux variable.

Les emprunteurs hypothécaires déclarent qu'ils ont obtenu, en moyenne, 1,94 proposition avant d'obtenir leur prêt actuel. Seulement 7 % des emprunteurs ont obtenu quatre propositions ou plus.

Les types d'experts le plus souvent consultés sont les suivants :

- Grandes banques canadiennes (66 %)
- Courtiers hypothécaires (28 %)
- Institutions coopératives (11 %)
- Sociétés de prêt hypothécaire et de placement (6 %)
- Compagnies d'assurance-vie (1 %)

Parmi les emprunteurs qui ont contracté un nouveau prêt hypothécaire au cours de la dernière année, 59 % ont consulté une grande banque, et 43 % ont consulté un courtier hypothécaire.

Dimensions du marché hypothécaire résidentiel

Le marché hypothécaire résidentiel forme une part importante et en pleine croissance du système financier canadien.

- En août 2007, le solde des prêts résidentiels au Canada était de 787 G\$. Cela représente le tiers du crédit total des ménages et des entreprises.
- Au cours des 15 dernières années, le crédit hypothécaire résidentiel s'est développé au taux annuel moyen de 6,9 %, ce qui est légèrement plus rapide que le taux de croissance du crédit total des ménages et des entreprises (6,6 %).
- La croissance du crédit hypothécaire résidentiel s'est accélérée au cours des dernières années, alors que les faibles taux d'intérêt et la forte croissance de l'emploi stimulaient l'achat d'habitations neuves et existantes. Cela a entraîné une hausse de la demande de crédit hypothécaire. Au cours des deux dernières années,

le solde des prêts hypothécaires a augmenté en moyenne de 77 G\$ par année, ou 11,4 %.

- On peut aussi constater la croissance du marché hypothécaire dans le volume de prêts approuvés, qui inclut non seulement les nouveaux prêts hypothécaires, mais aussi les transferts entre prêteurs et les refinancements. Durant la deuxième moitié des années quatre-vingt-dix, le volume annuel d'approbations était relativement stable. Plus récemment, toutefois, les faibles taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'habitation ont entraîné une croissance rapide. En 2006, le volume de prêts approuvés (189 G\$) était près de deux fois et demie celui de l'an 2000 (75 G\$).

Les banques à charte accordent les trois cinquièmes du crédit hypothécaire résidentiel. Parmi les autres catégories de prêteurs, on compte les titres adossés à des créances hypothécaires garanties par la LNH (17 %), les institutions coopératives (13 %) et cinq autres catégories qui représentent ensemble 12 % (les sociétés de fiducie et de prêt hypothécaire, les compagnies d'assurances, les fonds de retraite, les intermédiaires de crédit n'acceptant pas de dépôts et les autres institutions financières, de même que les sociétés de titrisation). Durant la dernière année, deux catégories ont augmenté leur part du marché : la part des titres adossés à des créances hypothécaires garanties s'est accrue de 1,6 point de pourcentage et celle des sociétés de titrisation s'est accrue de 0,2 point. Les fonds de retraite ont conservé leur part, et toutes les autres catégories en ont perdu.

Parmi les provinces, l'Ontario a compté pour près de la moitié (41,6 %) des approbations en 2006. La part de l'Ontario dans le total national a diminué au cours des dernières années (en baisse par rapport aux 48,4 % qu'elle atteignait trois ans plus tôt) étant donné que l'activité hypothécaire s'est développée rapidement dans la plupart des autres provinces.

Trois provinces comptaient pour plus de 10 % chacune (Colombie-Britannique, Québec et Alberta), et chacune des provinces qui restent avait une part inférieure à 3 % du total national.

Malgré la hausse des taux d'intérêt, au cours de la dernière année, le taux de prêts résidentiels en souffrance n'a pas augmenté.

Prévision du crédit hypothécaire résidentiel

Les taux d'intérêt ont augmenté, au Canada, durant les deux dernières années. Avec la hausse rapide du prix des habitations, l'accessibilité à la propriété s'est nettement détériorée. Malgré tout, on atteindra un nouveau record de vente d'habitations existantes en 2007. Cela démontre l'importance de la création d'emplois. Cette dernière pourrait ralentir en 2008 et en 2009, ce qui entraînerait un ralentissement graduel de l'activité dans l'habitation. La vente d'habitations existantes et la mise en chantier de nouvelles habitations pourraient alors être inférieures aux records, mais resteraient très élevées en termes historiques.

On prévoit donc que le solde des prêts hypothécaires résidentiels augmentera de 11,7 % en 2007, de 9,3 % en 2008 et de 8,4 % en 2009. À la fin de 2009, le solde des

prêts hypothécaires au Canada avoisinera les 963 G\$, comparativement aux 787 G\$ d'août 2007.

Une autre mesure de la demande de crédit hypothécaire (les approbations, ce qui inclut non seulement les nouveaux prêts, mais aussi les transferts entre prêteurs et les refinancements) a atteint un total de 189 G\$ en 2006. On prévoit que ces approbations atteindront les 219 G\$ en 2007, 222 G\$ en 2008 et 231 G\$ en 2009.

L'ACCHA

L'ACCHA est l'organisme national qui représente le secteur hypothécaire canadien. Son effectif comprend plus de 10 500 experts hypothécaires représentant toutes les provinces et tous les créneaux du secteur. Cet effectif diversifié permet à l'ACCHA de réunir les principaux joueurs dans le but d'améliorer le professionnalisme.

En 2004, l'ACCHA (alors appelée Institut canadien des courtiers des prêteurs hypothécaires ou « ICCPH ») a créé la désignation de conseiller hypothécaire accrédité (CHA) pour relever la barre de la formation et de la déontologie parmi les experts hypothécaires canadiens.

Depuis sa fondation, en 1994, l'ACCHA a assumé un rôle de leader dans le secteur du crédit hypothécaire canadien et a fixé la norme des pratiques recommandées dans son domaine.

L'autre rôle essentiel de l'ACCHA est de défendre les intérêts des consommateurs. C'est pourquoi elle cherche constamment à éduquer et à informer le public à propos du crédit hypothécaire. Grâce à son vaste répertoire de membres, l'ACCHA aide les consommateurs à trouver les professionnels les plus respectés et les plus honnêtes d'un bout à l'autre du pays.

L'auteur

Will Dunning est un économiste (B.A., M.A.) qui se spécialise depuis 26 ans dans l'analyse et la prévision des marchés de l'habitation. En plus d'agir comme économiste en chef de l'ACCHA, il dirige la maison d'experts-conseils en analyse économique Will Dunning inc.

Maritz

Maritz Research est une filiale à part entière de Maritz Inc., la plus grande société d'amélioration du rendement au monde, dont le siège social se trouve à Saint-Louis (Missouri). Depuis plus de 20 ans, Maritz est le plus grand fournisseur d'études sur la satisfaction de la clientèle aux États-Unis et un fournisseur majeur de recherches sur l'héritage de marque. Au Canada, Maritz Research développe des solutions de recherche marketing sous le nom de marque Maritz-Thompson Lightstone depuis 1977, et elle est devenue une des plus grandes maisons de recherche marketing au pays.

Déni de responsabilité

Ce rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on considère fiables. Ni l'ACCHA, ni Maritz, ni Will Dunning, ni Will Dunning Inc. n'acceptent de responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude.

Les opinions et les conclusions qui figurent dans ce rapport sont celles de l'auteur et ne reflètent pas forcément celles de l'ACCHA.

2.0 Attentes des consommateurs envers le marché de l'habitation

Les données utilisées dans cette section ont été obtenues au moyen d'une étude en ligne menée à l'automne 2007 par Maritz (une maison de sondages nationale) pour le compte de l'ACCHA. C'est ce que l'on appellera ci-dessous, « l'étude ACCHA/Maritz ». ³ On a interrogé 2 000 Canadiens, et la marge d'erreur du sondage est de $\pm 2,2$ %, 19 fois sur 20. La moitié des répondants étaient des propriétaires d'habitations avec des prêts hypothécaires, et les autres étaient des locataires ou des propriétaires d'habitation sans hypothèque.

Depuis l'automne 2006, l'étude inclut un ensemble de questions sur les opinions et les attentes des consommateurs face au marché de l'habitation et à l'évolution des taux d'intérêt.

Pour la présente étude, on y a ajouté des questions pour voir à quel point les consommateurs étaient conscients des événements survenus sur le marché de l'habitation américain et pour vérifier leur degré d'inquiétude face à ces événements.

On demandait aux consommateurs de répondre sur une échelle à 10 degrés, dans laquelle une note de 1 serait très négative, une note de 10, très positive, et des notes de 5 ou de 6, neutres.

« La période actuelle est-elle propice ou non à l'achat d'une nouvelle résidence dans votre localité ? »

Pour l'ensemble du Canada, environ le tiers des répondants ont donné des réponses neutres (5 ou 6) à cette question. La part des répondants qui ont donné des réponses positives (de 7 à 10) était de 38 %, ce qui est supérieur à la part des réponses négatives (1 à 4), qui fait 31 %. La réponse moyenne était de 5,62, ce qui indique que l'attitude moyenne envers l'état des marchés locaux de l'habitation est neutre.

| Réponse | % des répondants |
|----------------------|------------------|
| 1 (très peu propice) | 8 % |
| 2 | 4 % |
| 3 | 8 % |
| 4 | 12 % |
| 5 | 16 % |
| 6 | 15 % |
| 7 | 14 % |
| 8 | 13 % |
| 9 | 5 % |
| 10 (très propice) | 6 % |
| Total | 100 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

³ Dans le cas des résultats ACCHA/Maritz, le calcul des pourcentages exclut les réponses de ceux qui ne savaient pas ou qui refusait de répondre, à moins d'une indication contraire.

Lorsqu'on examine les diverses régions du pays, toutefois, on note des variations significatives. Comme on le voit dans le tableau suivant :

- Les réponses sont beaucoup plus positives dans l'Est que dans l'Ouest, puisque les réponses moyennes dans les Maritimes, en Ontario et au Québec sont nettement plus hautes qu'en Alberta, en Saskatchewan, dans les Territoires, en Colombie-Britannique et au Manitoba.
- En Saskatchewan et en Alberta, le pourcentage de personnes qui ont donné des réponses négatives (60 % et 59 % respectivement ont donné des réponses de 1 à 4) est presque le triple de ce qu'on observe dans les Maritimes, en Ontario et au Québec. En Colombie-Britannique, la proportion de gens qui donnent des réponses négatives est pratiquement le double de celle qu'on observe dans l'Est.
- En Alberta, seulement 20 % des répondants ont donné une réponse positive, ce qui fait à peine la moitié de la moyenne de l'Est.
- Dans l'Est, le pourcentage de Canadiens qui ont donné des réponses positives à cette question est nettement plus élevé que le pourcentage qui a répondu négativement, ce qui indique que la balance globale des opinions est assez positive dans ces régions. On observe le contraire à l'ouest du Manitoba, où la balance penche vers les opinions négatives.

| Réponse | Maritimes | Québec | Ontario | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique | Canada |
|---------------------------|-----------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------------------|--------|
| Négative (Réponse 1 à 4) | 21 % | 24 % | 23 % | 33 % | 60 % | 59 % | 44 % | 31 % |
| Neutre (Réponse 5 ou 6) | 32 % | 33 % | 34 % | 36 % | 15 % | 22 % | 33 % | 32 % |
| Positive (Réponse 7 à 10) | 47 % | 43 % | 44 % | 31 % | 25 % | 20 % | 23 % | 38 % |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Réponse moyenne | 6,19 | 5,91 | 6,02 | 5,39 | 4,67 | 4,31 | 4,86 | 5,62 |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Raisons citées

On a invité les répondants à donner les motifs de leurs réponses. Ils pouvaient en citer plusieurs. En moyenne, les répondants qui ont cité des motifs en ont cité 1,14. Les réponses ont été groupées en catégories que l'on trouve résumées dans le tableau ci-dessous.

- Parmi ceux qui ont donné une réponse négative ou neutre (réponse de 1 à 6 à la question demandant si la période était propice à l'achat d'une habitation dans leur localité), la raison la plus souvent citée est le prix des habitations. Cette raison a en effet été invoquée par 50 % de ceux qui donnaient des réponses négatives ou neutres.
- En revanche, parmi ceux qui trouvaient la période propice, une part substantielle (10 %) a jugé que les prix des maisons étaient élevés dans leur localité, mais trouvait quand même la période propice à un achat.

- Les bas prix, les prix croissants ou les deux ont été cités par 30 % des personnes qui ont donné une réponse positive. Parmi ceux qui trouvaient la période peu propice ou neutre, 7 % ont mentionné ce facteur.
- La quantité et la qualité des habitations disponibles ont été mentionnées par 12 % de ceux qui donnaient des réponses positives et par 2 % seulement de ceux qui donnaient des réponses neutres ou négatives.
- Environ le cinquième des répondants a mentionné les taux d'intérêt. Parmi ceux qui jugent la période propice, 31 % ont mentionné le facteur des faibles taux d'intérêt, alors que seulement 12 % mentionnaient ce facteur parmi ceux qui jugent la période neutre ou peu propice.
- Beaucoup de commentaires ont été faits, que l'on peut grouper comme les « circonstances du marché ». Cela inclut des commentaires comme « marché vendeur », « marché acheteur » et « le marché de l'habitation est sur le point d'atteindre son maximum ». Quatorze pour cent de ceux qui jugent la période propice ont mentionné un ou plusieurs de ces facteurs, tandis que la proportion était de 17 % chez ceux qui avaient des attitudes neutres ou négatives.
- Les circonstances économiques locales ont été mentionnées par moins de 10 % des répondants.
- Les répondants ont exprimé de nombreuses opinions personnelles du type « l'achat d'une habitation est un bon investissement » de même que des commentaires comme « certaines personnes n'ont pas les moyens d'acheter une habitation ». Ces commentaires divers ont été fournis par 12 % des répondants.
- Un petit pourcentage de répondants a dit n'avoir aucune raison à citer en appui à son opinion.

| <i>Raison</i> | <i>Période propice à l'achat (réponse 7 à 10)</i> | <i>Période neutre ou peu propice à l'achat (Réponse de 1 à 6)</i> |
|---|---|---|
| Les prix sont trop élevés | 10 % | 50 % |
| Le marché s'est stabilisé/les prix sont bas | 15 % | 4 % |
| Les prix de l'habitation vont continuer d'augmenter | 15 % | 3 % |
| Beaucoup de propriétés à vendre | 12 % | 2 % |
| Les taux d'intérêt sont faibles ou moyens | 31 % | 4 % |
| Les taux d'intérêt sont élevés | 1 % | 8 % |
| C'est un marché vendeur/un marché chaud | 5 % | 6 % |
| C'est un marché d'acheteurs/un marché lent | 7 % | 2 % |
| Le marché est sur le point d'atteindre son maximum/ il vient juste de l'atteindre | 2 % | 9 % |
| Bonne économie | 6 % | 1 % |
| Mauvaise économie | 3 % | 5 % |
| Bon emplacement/localité | 6 % | 1 % |
| Autre | 10 % | 12 % |
| Ne sait pas | 5 % | 11 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, février 2007 | | |

« À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année ? »

Dans l'ensemble du Canada, peu de consommateurs (15 %) expriment des opinions négatives (réponses de 1 à 4) concernant l'évolution probable du prix des habitations dans leur localité, et très peu s'attendent à des baisses importantes. Ceux qui s'attendent à ce que les prix augmentent jusqu'à un certain point (37 % ont donné des réponses de 7 à 10) sont deux fois plus nombreux que ceux qui s'attendent à des baisses. Près de la moitié (49 %) ont donné des opinions neutres (réponse 5 ou 6). La réponse moyenne était de 5,97, ce qui donne à penser que les Canadiens, dans l'ensemble, s'attendent à une augmentation modérée du prix des maisons. La réponse moyenne, cet automne, était en baisse par rapport à la moyenne de 6,10 dans l'étude de l'automne 2006 est de 6,29 dans l'étude du printemps 2007.

| Tableau 6 | |
|---|------------------|
| Réponse des consommateurs à la question « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année ? » | |
| Réponse | % des répondants |
| 1 (baisse spectaculaire) | 1 % |
| 2 | 1 % |
| 3 | 4 % |
| 4 | 9 % |
| 5 | 28 % |
| 6 | 21 % |
| 7 | 20 % |
| 8 | 11 % |
| 9 | 3 % |
| 10 (hausse spectaculaire) | 3 % |
| Total | 100 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007 | |

Là encore, on observe des variations importantes d'une région à l'autre. Comme on le voit dans le tableau suivant :

- Les attitudes concernant le prix des maisons sont moins optimistes en Alberta, où 35 % des consommateurs s'attendent à des réductions, ce qui est un peu plus que les 30 % qui s'attendent à des hausses. C'est là un résultat surprenant compte tenu de la forte hausse des prix de la dernière année et du fait il y a à peine six mois, les Albertains avaient les attentes les plus optimistes.
- Les plus fortes attentes de hausse des prix se trouvent Colombie-Britannique. Les attentes de hausse des prix sont au-dessus de la moyenne en Ontario, au Manitoba et en Saskatchewan.
- Dans les Maritimes et au Québec, les attentes sont légèrement au-dessous de la moyenne nationale.

| Tableau 7 | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------------------|--------|
| Réponse des consommateurs par région à la question « À quel point pensez-vous que les prix des habitations dans votre localité vont augmenter ou baisser dans la prochaine année? » | | | | | | | | |
| Réponse | Maritimes | Québec | Ontario | Manitoba | Saskatchewan | Alberta | Colombie-Britannique | Canada |
| Négative (Réponse 1 à 4) | 13 % | 12 % | 13 % | 5 % | 15 % | 35 % | 13 % | 15 % |
| Neutre (Réponse 5 ou 6) | 56 % | 58 % | 47 % | 59 % | 43 % | 36 % | 40 % | 49 % |
| Positive (Réponse 7 à 10) | 31 % | 30 % | 41 % | 36 % | 42 % | 30 % | 47 % | 37 % |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Réponse moyenne | 5,85 | 5,80 | 6,12 | 6,11 | 6,17 | 5,47 | 6,26 | 5,97 |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

« À quel point vous attendez-vous à ce que les taux d'intérêt hypothécaires augmentent ou diminuent dans un proche avenir? »

Dans l'ensemble, les Canadiens s'attendent à ce que les taux d'intérêt hypothécaires augmentent légèrement dans un proche avenir :

- Alors que 64 % des répondants donnaient des réponses neutres à cette question (5 ou 6), 26 % ont donné des réponses de 7 à 10 (indiquant que l'on s'attend à une hausse des taux) et une faible minorité (10 %) a donné des réponses de 1 à 4 (indiquant que l'on s'attend à une baisse).
- De plus, parmi ceux qui ont indiqué qu'ils s'attendaient à des baisses, la plupart s'attendent à ce que les réductions soient mineures (réponse de 4).
- La plupart de ceux qui s'attendent à une hausse des taux d'intérêt hypothécaires prévoient des hausses mineures (réponse de 7 ou 8).
- La réponse moyenne de 5,81 montre que l'on s'attend généralement à une hausse mineure des taux d'intérêt hypothécaires. La réponse moyenne à cette question est très similaire à celle que l'on avait obtenue il y a un an (5,83) et au printemps 2007 (5,86).

La stabilité des opinions des consommateurs sur cette question est intéressante, spécialement compte tenu du fait que l'opinion des économistes a changé dans le courant de l'année. Même si une minorité significative des consommateurs s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent (légèrement), leurs réponses sont peut-être le reflet d'une attitude de « contrôle des risques » : ils gèrent leurs finances de manière à pouvoir s'adapter aux changements futurs des taux.

| Tableau 8 | |
|---|------------------|
| Réponse des consommateurs à la question « À quel point vous attendez-vous à ce que les taux d'intérêt hypothécaires augmentent ou diminuent dans un proche avenir ? » | |
| Réponse | % des répondants |
| 1 (baisse spectaculaire) | 0 % |
| 2 | 0 % |
| 3 | 1 % |
| 4 | 9 % |
| 5 | 36 % |
| 6 | 28 % |
| 7 | 17 % |
| 8 | 6 % |
| 9 | 1 % |
| 10 (hausse spectaculaire) | 2 % |
| Total | 100 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007 | |

Impact des événements survenus dans le marché américain de l'habitation

Dans l'étude de l'automne 2007, on a posé des questions aux consommateurs concernant les changements récents du marché américain de l'habitation et du crédit hypothécaire.

Environ les trois quarts des Canadiens sont informés des nouvelles concernant le marché américain de l'habitation, bien que 22 % disent qu'ils n'en sont pas informés et que 6 % se disent très peu informés. Environ un sur dix a indiqué un haut degré d'information (réponse de 9 ou 10.)

| Tableau 9 | |
|--|------------------|
| Réponse des consommateurs concernant leur conscience de la couverture médiatique du marché américain de l'habitation et du crédit hypothécaire | |
| Réponse | % des répondants |
| 1 (Pas conscient du tout) | 22 % |
| 2 | 6 % |
| 3 | 8 % |
| 4 | 7 % |
| 5 | 12 % |
| 6 | 12 % |
| 7 | 15 % |
| 8 | 10 % |
| 9 | 5 % |
| 10 (Suit l'affaire de très près) | 4 % |
| Total | 100 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007 | |

Pour ceux qui ont donné une réponse de 3 ou plus (72 % des répondants) on posait la question additionnelle « À quel point vous sentez-vous inquiet des récents changements

dans le marché américain de l'habitation? ». Ces réponses ont montré que, pour la plupart des gens, le degré de préoccupation n'est pas très élevé : 53 % ont donné une réponse de 5 ou moins, et 47 % ont donné une réponse de 6 ou plus. Huit pour cent seulement ont répondu 9 ou 10.

| Réponse | % des répondants |
|--|------------------|
| 1 (Pas préoccupé du tout) | 7 % |
| 2 | 3 % |
| 3 | 9 % |
| 4 | 13 % |
| 5 | 21 % |
| 6 | 15 % |
| 7 | 15 % |
| 8 | 10 % |
| 9 | 3 % |
| 10 (Très préoccupé) | 5 % |
| Total | 100 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007 | |

Comme troisième question à ce sujet, on a demandé aux personnes préoccupées des récents changements du marché américain (celles qui avaient répondu entre 6 et 10) : « Comment les changements récents du marché américain de l'habitation ont-ils affecté vos choix financiers et vos décisions? » La majorité (58 %) a indiqué que cette préoccupation n'avait pas affecté leurs plus récents choix financiers ou décisions. Parmi les autres opinions exprimées :

- Huit pour cent ont dit que les événements nuiraient à l'économie canadienne.
- Quatre pour cent évitent les gros achats et les nouvelles dettes.
- Quatre pour cent ont cessé d'investir ou se sont mis à investir de façon plus prudente, mais un pourcentage égal envisage des achats et des placements.
- Quatre pour cent disent que les marchés sont en baisse ou qu'ils sentent une pression financière.
- Trois pour cent s'attendent à ce que les taux d'intérêt augmentent.
- Trois pour cent se montrent prudents ou se sentent nerveux.
- Neuf pour cent ont fait divers autres commentaires.
- À peine 4 % ne savaient pas ou refusent de répondre.

La conclusion générale est que la plupart des Canadiens ne voient pas grand impact sur le Canada ou sur eux-mêmes.

3.0 Choix et satisfaction des consommateurs

Cette section met l'accent sur les choix des consommateurs dans le marché hypothécaire, y compris la sélection des durées de prêt, le renouvellement, le refinancement, la recherche et les comportements d'achat. Elle fournit aussi des données sur les taux d'intérêt hypothécaires réels de même que sur la satisfaction des consommateurs à l'égard de leurs prêts hypothécaires. Dans cette section, on donne les résultats d'un sous-ensemble de répondants (1000 ménages) qui possèdent une maison ou un condominium et qui ont un prêt hypothécaire. La taille de ce sous-ensemble donne une marge d'erreur de $\pm 3,1$ %, 19 fois sur 20.

Satisfaction envers les prêts hypothécaires

L'étude ACCHA/Maritz montre un haut niveau de satisfaction à l'égard des modalités d'emprunt hypothécaire. On demandait aux répondants d'indiquer leur niveau de satisfaction sur une échelle de 10 points dans laquelle le 1 représentait une insatisfaction complète et le 10 une satisfaction complète. Voici les résultats :

- Quatre-vingt-un pour cent des répondants se disent complètement satisfaits ou satisfaits (réponses de 7 à 10).
- Cela inclut 24 % des répondants qui ont indiqué qu'ils étaient complètement satisfaits (réponse de 10) de leurs modalités d'emprunt hypothécaire.
- Cinquante-huit pour cent se sont dits satisfaits (réponse de 7, 8 ou 9).
- Treize pour cent ont donné des réponses neutres (5 ou 6)
- À peine 4 % se sont dits plus ou moins insatisfaits (réponse de 2, 3 ou 4).
- Seulement 1 % se sont déclarés complètement insatisfaits (réponse de 1).

Le taux de satisfaction moyen est de 8,0 sur 10. Cela représente une réduction par rapport à la note moyenne de 8,3 accordée dans les études de l'automne 2005 et de l'automne 2006.

Les adultes plus âgés sont plus satisfaits de leur prêt hypothécaire que les jeunes adultes :

- Parmi ceux de 55 ans et plus, le taux moyen de satisfaction est de 8,2 contre 8,0 chez ceux de 35 à 54 ans et de 7,7 chez ceux de 18 à 34 ans.
- Hommes et femmes indiquent à peu près les mêmes taux de satisfaction.

| Groupes d'âge | Femmes | Hommes | Les deux sexes |
|---------------|--------|--------|----------------|
| 18-24 | 7,7 | 7,6 | 7,7 |
| 35-54 | 8,0 | 8,0 | 8,0 |
| 55 et plus | 8,2 | 8,3 | 8,2 |
| Tous les âges | 8,0 | 7,9 | 8,0 |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Quand on sait que les taux d'intérêt hypothécaires ont augmenté depuis un an, il est surprenant de voir que le degré de satisfaction n'a pas changé. Les données du sondage fournissent certaines explications :

- Parmi les personnes qui ont renouvelé leur prêt hypothécaire durant la dernière année, 43 % ont vu leur taux d'intérêt hypothécaire augmenter. Ce sous-groupe a indiqué les plus faibles taux de satisfaction (réponse moyenne de 7,6, ce qui est inférieur à la réponse moyenne de 8,0 parmi l'ensemble des détenteurs de prêts hypothécaires).
- Les personnes qui ont renouvelé à des taux inférieurs (34 % de ceux qui ont renouvelé) ou à des taux égaux (23 %) ont fourni une réponse de 8,1, ce qui dépasse à peine la moyenne.
- La même façon, les personnes qui ont pris un nouveau prêt hypothécaire (sur une nouvelle habitation ou sur une habitation qu'ils possédaient déjà) ont aussi donné une réponse de 8,1.
- Enfin, les personnes qui n'ont eu aucune activité hypothécaire dans la dernière année ont donné une note de satisfaction moyenne de 8,0.

Dans la même veine, les personnes qui ont des taux d'intérêt variables (21 % des emprunteurs) ou des taux combinés (7 %) ont donné des taux de satisfaction inférieurs (moyenne de 7,8) comparativement à celles qui ont des taux fixes (réponse de 8,1). À cause des augmentations de taux d'intérêt de la dernière année, presque tous les détenteurs de prêts hypothécaires à taux variable ou combiné ont subi une augmentation par rapport à l'année précédente. Malgré cela, leur taux de satisfaction est à peine inférieur à la moyenne de l'ensemble des emprunteurs.

L'étude a aussi examiné les taux de satisfaction de ceux qui ont obtenu leur prêt hypothécaire actuel par le truchement de courtiers hypothécaires, comparativement aux autres. On a trouvé que ceux qui avaient utilisé un courtier avaient un taux de satisfaction moyen de 8,1, ce qui est légèrement supérieur au taux de 7,9 indiqué par ceux qui n'ont pas eu recours à un courtier.

Motifs de satisfaction

Ceux qui ont indiqué qu'ils étaient plus ou moins satisfaits ou complètement satisfaits ont été invités à en donner les motifs. Chaque répondant pouvait donner jusqu'à trois réponses. Comme la plupart des répondants ont cité plus d'un motif de satisfaction, la somme des pourcentages ci-dessous fait plus de 100 %. Les répondants ont cité en moyenne 1,6 motif.

Le motif de satisfaction le plus commun est « un bon taux d'intérêt », comme le rapportent 60 % des répondants. Autres raisons :

- Options de paiement (25 %)
- Possibilité de faire des versements forfaitaires ou supplémentaires (19 %)
- Durée du prêt hypothécaire (18 %)
- Souplesse (10 %)
- Bon service (8 %)

- Satisfaction sans motif spécifié (7 %)
- Satisfaction envers les modalités (4 %)
- Flexibilité du calendrier de remboursement (4 %)
- Confiance ou familiarité envers le prêteur ou son représentant (1 %)
- Autres motifs (8 %)

Certaines de ces réponses peuvent être groupées en quatre catégories générales :

- Comme on l'a vu ci-dessus, le taux d'intérêt a été mentionné comme motif de satisfaction par 60 % des répondants. Cela représente une réduction par rapport aux 67 % de l'étude 2006.
- Les raisons reliées à la « souplesse », qui combinent les réponses sur les « options de paiement », « possibilité de faire des versements supplémentaires ou forfaitaires », la « durée/longueur », et la « flexibilité des calendriers de paiement » ont été mentionnées par 58 % de ceux qui se disent satisfaits de leur prêt hypothécaire.
- Les motifs de « satisfaction générale », qui combinent les réponses « satisfaits », « content des modalités » et « autres », ont été mentionnés par 20 % des répondants.
- Les motifs de « service et confiance » qui combinent le « bon service » et « confiance ou familiarité avec le prêteur ou son représentant » sont moins souvent cités (9 %).

On a poursuivi l'analyse pour voir s'il y avait des variations entre les groupes d'âge. Dans l'étude de l'année précédente, on avait observé que les emprunteurs plus jeunes étaient plus enclins à citer les taux d'intérêt que leurs aînés. On avait observé aussi que les emprunteurs plus âgés étaient plus enclins à citer des motifs de souplesse, de service ou de satisfaction générale. Cette année, on ne voit aucune différence entre les groupes d'âge dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Motifs d'insatisfaction

Les personnes qui étaient insatisfaites des modalités de leur prêt hypothécaire ou qui étaient neutres (note de satisfaction de 1 à 6) ont été invitées à indiquer quelle modalité de leur prêt leur déplaisait. Environ 19 % des répondants appartenaient à cette catégorie. Cela inclut environ 6 % qui étaient insatisfaites (réponse de 1 à 4) et environ 13 % qui donnaient des réponses neutres (5 ou 6). Ces répondants ont fourni en moyenne un motif (en fait 0,9) d'insatisfaction. Parmi ces 19 % des emprunteurs, les motifs d'insatisfaction étaient les suivants :

- Le taux d'intérêt (46 %, sans variation par rapport à l'année précédente)
- Mauvais service à la clientèle (10 %)
- Durée de prêt invariable ou trop longue (8 %)
- Manque de souplesse (7 %)
- Pénalités (6 %)
- Mauvaise compréhension des modalités (4 %)
- Autre (9 %)

Lorsque l'on combine le pourcentage de répondants (19 %) qui se déclarent neutres ou insatisfaits avec les pourcentages d'expression de ces divers motifs d'insatisfaction, on obtient une estimation de la fréquence relative parmi l'ensemble des emprunteurs hypothécaires :

- Le taux d'intérêt (9 %)
- Mauvais service à la clientèle (2 %)
- Durée de prêt invariable ou trop longue (2 %)
- Manque de souplesse (1 %)
- Pénalités (1 %)
- Mauvaise compréhension des modalités (1 %)
- Autre (2 %)

Activité hypothécaire des 12 derniers mois

Dans l'étude ACCHA/Maritz, environ le tiers (34 %) des propriétaires d'habitations qui avaient des prêts hypothécaires ont fait des transactions hypothécaires au cours des 12 derniers mois :

- Nouveau prêt hypothécaire sur une habitation nouvellement achetée (11 %)
- Nouveau prêt hypothécaire sur une habitation que l'on possédait déjà (6 %)
- Renouvelé le prêt hypothécaire actuel parce qu'il arrivait à échéance (14 %)
- Renouvelé le prêt hypothécaire avant son échéance (4 %)

Mobilité hypothécaire

Ceux qui ont renouvelé ou refinancé leur prêt hypothécaire durant les 12 mois précédents ont été invités à indiquer s'ils avaient gardé le même prêteur ou s'ils en avaient changé. Une très vaste majorité des emprunteurs a conservé le même prêteur (87 %), et 13 % seulement ont changé.

Retrait de capital

L'étude indique que 17 % des détenteurs de prêts hypothécaires ont retiré du capital de leur habitation ou ont augmenté le montant du principal de leur prêt hypothécaire au cours des 12 derniers mois. Le montant moyen de ce retrait de capital est estimé à 35 400 \$.

On peut combiner les diverses conclusions de l'étude pour produire une estimation du montant de capital qui a été retiré par les propriétaires d'habitations canadiens :

- On compte en ce moment 8,8 millions d'habitations occupées par leurs propriétaires au Canada.

- Ensuite, on doit estimer le nombre de propriétaires d'habitations qui ont des prêts hypothécaires. Selon la plus récente étude de Statistique Canada sur les dépenses des ménages (en 2005), 53 % des propriétaires d'habitations canadiens ont un prêt hypothécaire. Il est intéressant de constater qu'il s'agit d'une baisse par rapport aux 55 % du recensement de 2001. Cela démontre que malgré la forte croissance du nombre de propriétaires d'habitations et malgré la hausse de la demande hypothécaire, un grand nombre de propriétaires de longue date ont terminé de rembourser leurs prêts. Il est possible que la part des propriétaires avec des prêts hypothécaires ait légèrement augmenté depuis l'étude de 2005, étant donné qu'un très grand nombre de nouvelles habitations ont été achevées en 2006 et 2007. Par conséquent, le pourcentage des propriétaires d'habitations ayant des prêts hypothécaires est demeuré à peu près stable, et on l'estime autour de 55 %. Cela nous indique que 4,8 millions de propriétaires d'habitations ont des prêts hypothécaires en ce moment.
- Dix-sept pour cent des propriétaires qui ont des prêts hypothécaires ont retiré du capital dans la dernière année.
- Le montant moyen de ce retrait est d'environ 35 400 \$.
- Lorsque l'on combine ces facteurs, le retrait de capital a été de 29 G\$ dans l'ensemble du pays. Pour donner les échelles de grandeur, le revenu disponible des Canadiens est d'environ 900 G\$ par année. Le retrait de capital des prêts hypothécaires est équivalent à environ 3 % du revenu disponible.

Cette estimation de 29 G\$ est considérablement supérieure à celle de l'étude 2006. Le chiffre de 10,1 G\$ estimé en 2006 comptait uniquement le capital retiré au moment de renouvellement du prêt hypothécaire. Le chiffre beaucoup plus élevé de 2007 inclut le capital retiré par ceux qui ont pris de nouveaux prêts hypothécaires de même que le capital qui a été retiré avant la date de renouvellement (ce qui peut inclure les retraits sur des marges de crédit garanties par une hypothèque).

De ce retrait de capital de 29 G\$, environ 40 % a été retiré au moment de prendre un nouveau prêt hypothécaire, 30 % a été retiré au moment de renouveler un prêt et 30 % a été retiré d'une marge de crédit garantie par une hypothèque.

Les données nous permettent de tirer certaines conclusions concernant les caractéristiques des personnes qui ont retiré du capital :

- D'un groupe d'âge à l'autre, on n'observe pas de différence significative dans le pourcentage des propriétaires d'habitations qui ont retiré du capital (à l'exception du fait que les retraits de capital étaient négligeables chez les personnes de moins de 25 ans).
- Les montants retirés sont plus élevés chez les propriétaires « d'âge moyen », c'est-à-dire entre 35 et 54 ans (moyenne d'environ 38 000 \$).
- On observe de légères variations d'une province à l'autre. Dans les Maritimes et le centre du Canada (ce qui inclut le Québec, l'Ontario et le Manitoba), la part est légèrement inférieure à la moyenne nationale de 17 %, alors que, dans l'Ouest (Saskatchewan, Alberta et Colombie-Britannique), la part est d'environ 20 %.
- Les retraits moyens varient d'un bout à l'autre du pays, de 24 000 \$ dans les Maritimes à 45 000 \$ dans l'Ouest, en passant par 32 000 \$ dans le centre du Canada.

- On aurait pu s'attendre à ce que les personnes qui prévoient une hausse rapide du prix des maisons soient plus enclines à retirer du capital de leur habitation et retirent de plus forts montants, mais les données n'indiquent qu'une faible relation entre les deux. Dans un chapitre précédent, nous avons traité des attentes des Canadiens concernant l'avenir du prix des maisons dans leur localité. Parmi ceux qui s'attendaient à une hausse de prix (environ 39 % des Canadiens), 19 % ont retiré du capital dans la dernière année, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne de 17 %. Leur retrait moyen de 37 000 \$ était légèrement supérieur à la moyenne nationale de 35 400 \$. Ceux qui avaient des attentes neutres concernant le prix des maisons (environ 49 % des Canadiens) ont retiré du capital au taux moyen et ont retiré le montant moyen. Parmi ceux qui s'attendaient le moins à la hausse de prix des maisons (13 % des Canadiens), à peine 12 % ont retiré du capital, et leur retrait (28 000 \$) était inférieur de 20 % à la moyenne.

On a demandé à ceux qui ont retiré du capital d'indiquer l'usage qu'ils en faisaient. Certaines personnes ont cité plus d'un usage. C'est pourquoi les réponses suivantes font plus de 100 % lorsqu'on les additionne. Les répondants ont cité en moyenne 1,2 usage :

- Quarante-sept pour cent ont indiqué que l'argent servirait à consolider ou à rembourser leurs dettes.
- Quarante-trois pour cent ont cité des réparations ou des rénovations. Cette catégorie était plus souvent mentionnée par les adultes plus âgés (55 ans et plus, à 53 %) que par ceux d'âge moyen (35 à 54 ans, à 44 %) ou ceux de moins de 35 ans (30 %).
- Parmi les autres réponses, on comptait « autre » (11 %, en fait pour financer des dépenses de la famille), pour investir (6 %), pour acheter ou pour réparer une voiture (5 %), pour lancer une entreprise pour y investir (5 %), pour acheter une autre propriété (4 %) et pour ajouter un garage ou un logement pour personnes âgées (1 %).

Durée des prêts hypothécaires

L'étude ACCHA/Maritz a examiné la durée des prêts hypothécaires et trouvé que le terme le plus commun était de cinq ans (52 % des prêts). Cela mesure la durée du prêt hypothécaire au moment de la signature du contrat – la durée restante sera plus courte, selon le moment où l'on a contracté l'emprunt. Dix pour cent des prêts hypothécaires ont une durée dépassant les cinq ans. En tout, 61 % des prêts hypothécaires ont une durée de quatre ans et plus. En revanche, 39 % des prêts hypothécaires ont des durées plus courtes, ce qui inclut 12 % avec des durées d'un an ou moins, et 27 % avec des durées de un à quatre ans.

Lorsqu'on examine de plus près, le choix de durée varie selon les groupes d'âge, puisque les adultes plus âgés ont moins tendance à choisir des durées de 4 ans et plus (58 % chez les 55 ans et plus comparativement à 62 % chez les 35 à 54 ans et 67 % chez les 18 à 34 ans). Le tableau suivant montre les choix de durée pour chacun des groupes d'âge.

| Tableau 12 Pourcentage des prêts hypothécaires par durée et par groupe d'âge | | | | |
|--|---------------------|--------------|-------------|----------------------|
| <i>Durée du prêt hypothécaire</i> | <i>Groupe d'âge</i> | | | |
| | <i>18-34</i> | <i>35-54</i> | <i>55 +</i> | <i>Tous les âges</i> |
| 1 an ou moins | 8 % | 12 % | 14 % | 12 % |
| 1 à 2 ans | 9 % | 8 % | 11 % | 9 % |
| 2 à 3 ans | 11 % | 13 % | 9 % | 11 % |
| 3 à 4 ans | 6 % | 7 % | 8 % | 7 % |
| 4 à 5 ans | 58 % | 53 % | 50 % | 52 % |
| 5 à 10 ans | 8 % | 8 % | 7 % | 8 % |
| Plus de 10 ans | 2 % | 2 % | 1 % | 1 % |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007 | | | | |

Le prochain tableau compare les durées d'emprunt choisies par les Canadiens qui ont financé ou refinancé leurs prêts hypothécaires dans les 12 mois précédents avec les choix posés (antérieurement) par ceux qui n'ont pas modifié leur financement dans la dernière année. Dans l'étude 2007, on n'observe aucune différence significative dans les choix des deux groupes. Cela indique que les variations des taux d'intérêt et d'autres facteurs économiques n'ont pas modifié les choix des consommateurs concernant la durée des prêts hypothécaires.

| Tableau 13 Pourcentage des prêts hypothécaires par durée et par type d'activité hypothécaire des 12 derniers mois | | | |
|---|---|--|--------------|
| <i>Durée du prêt hypothécaire</i> | <i>Financé ou refinancé dans les 12 mois précédents</i> | <i>Ni financé ni refinancé dans les 12 mois précédents</i> | <i>Total</i> |
| 1 an ou moins | 13 % | 11 % | 12 % |
| 1 à 2 ans | 10 % | 8 % | 9 % |
| 2 à 3 ans | 6 % | 14 % | 11 % |
| 3 à 4 ans | 7 % | 7 % | 7 % |
| 4 à 5 ans | 54 % | 50 % | 52 % |
| 5 à 10 ans | 8 % | 8 % | 8 % |
| Plus de 10 ans | 2 % | 1 % | 1 % |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Période d'amortissement financier

À compter de la présente étude, on demande aux détenteurs de prêt hypothécaire « Quelle était la période d'amortissement de votre prêt hypothécaire au moment où vous l'avez contracté initialement? » Cette question a un intérêt considérable, étant donné que les périodes d'amortissement plus longues (supérieures à 30 ans) sont un nouveau phénomène au Canada.

Les réponses ont été groupées en catégorie de type « jusqu'à 10 ans », etc. Une petite minorité (9 %) d'emprunteurs hypothécaires a des périodes d'amortissement de plus de 25 ans. Environ la moitié a des périodes de 25 ans, et 37 % ont des périodes d'amortissement de 20 ans et moins.

Le tableau ci-dessous montre les périodes d'amortissement pour diverses catégories d'activité hypothécaire. Parmi ceux qui ont pris un prêt hypothécaire sur une maison qu'ils venaient tout juste d'acheter, un fort pourcentage (37 %) a opté pour une période d'amortissement supérieure à 25 ans. C'est beaucoup plus que parmi ceux qui ont renouvelé ou refinancé un prêt hypothécaire existant ou qui n'ont eu aucune activité hypothécaire durant la dernière année.

| <i>Période d'amortissement financier</i> | <i>Nouvelle hypothèque sur un nouvel achat</i> | <i>Nouvelle hypothèque sur une habitation que l'on possédait déjà</i> | <i>Renouvellement</i> | <i>Inactif</i> | <i>Total</i> |
|--|--|---|-----------------------|----------------|--------------|
| Jusqu'à 10 ans | 2 % | 11 % | 10 % | 6 % | 7 % |
| 11 à 15 ans | 7 % | 16 % | 13 % | 12 % | 12 % |
| 16 à 20 ans | 10 % | 26 % | 21 % | 18 % | 18 % |
| 21 à 25 ans | 43 % | 30 % | 52 % | 58 % | 54 % |
| 26 à 30 ans | 11 % | 11 % | 2 % | 4 % | 5 % |
| 31 à 35 ans | 11 % | 5 % | 1 % | 1 % | 2 % |
| 36 à 40 ans | 15 % | 2 % | 0 % | 1 % | 2 % |
| Sommes partielles | | | | | |
| Jusqu'à 20 ans | 20 % | 53 % | 44 % | 37 % | 37 % |
| 21 à 25 ans | 43 % | 30 % | 52 % | 58 % | 54 % |
| Plus de 25 ans | 37 % | 18 % | 4 % | 5 % | 9 % |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Taux fixe contre taux variable

L'étude ACCHA/Maritz a montré que 72 % des emprunteurs ont un taux fixe, 21 % un taux variable et 7 % ont un taux combiné, dans lequel le versement est basé pour une part sur un taux fixe et pour l'autre part, sur un taux variable.

Les prêts hypothécaires à taux fixe sont les plus communs parmi les plus jeunes. Les plus vieux sont légèrement plus enclins à choisir des taux variables. De petites minorités au sein de chaque groupe choisissent les taux combinés.

| <i>Groupe d'âge</i> | <i>Prêt hypothécaire à taux fixe</i> | <i>Prêt hypothécaire à taux variable</i> | <i>Prêt hypothécaire à taux combiné</i> |
|---------------------|--------------------------------------|--|---|
| 18-34 | 77 % | 18 % | 6 % |
| 35-54 | 73 % | 20 % | 7 % |
| 55+ | 67 % | 26 % | 6 % |
| Tous les âges | 72 % | 21 % | 7 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Lorsqu'on examine les types de prêt hypothécaire choisis par ceux qui ont financé ou renouvelé leur hypothèque au cours des 12 derniers mois, comparativement à l'ensemble des détenteurs de prêts hypothécaires, on n'observe aucune différence : autrement dit, il semble que la turbulence récente des marchés financiers n'a pas poussé les consommateurs à modifier leur décision concernant le type de prêt hypothécaire.

Taux d'intérêt

L'étude ACCHA/Maritz a recueilli des données sur les taux d'intérêt des prêts hypothécaires actuels. Le taux d'intérêt moyen sur les prêts hypothécaires en cours est de 5,56 % en date d'octobre 2007, ce qui marque une hausse substantielle par rapport à la moyenne de 5,05 % d'il y a un an.

Pour ceux qui ont financé ou renouvelé un prêt hypothécaire durant les 12 derniers mois, le taux hypothécaire moyen est de 5,79 %, soit légèrement plus que la moyenne de 5,45 % chez ceux qui n'ont pas été actifs durant la dernière année.

Le sondage a aussi demandé à ceux qui avaient renouvelé leur prêt hypothécaire quel avait été leur taux d'intérêt avant le renouvellement, et ces taux ont été comparés à ceux des détenteurs actuels de prêt hypothécaire. Cette analyse a montré que les taux d'intérêt ont augmenté pour 43 % de ces emprunteurs, mais qu'ils sont restés les mêmes pour 23 % d'entre eux et qu'ils ont même diminué dans 34 % des cas. De plus, parmi ceux qui ont renouvelé des prêts hypothécaires, à peine 9 % ont vu leur taux d'intérêt augmenter de plus d'un point de pourcentage.

En combinant les diverses estimations formulées dans cette étude :

- Parmi 4,8 millions de propriétaires d'habitation qui ont des prêts hypothécaires,
- environ 835 000 ont renouvelé leur prêt durant les 12 derniers mois.
- Entre 350 000 et 375 000 de ces derniers ont vu leur taux hypothécaire augmenter.
- Entre 75 000 et 80 000 de ces foyers ont eu des augmentations de plus d'un point de pourcentage.
- Pour un bon nombre de ces ménages, l'augmentation du versement mensuel peut être significative, mais dans l'ensemble du marché canadien de l'habitation, où l'on compte 8,8 millions de ménages propriétaires, c'est un changement insignifiant.

On a aussi calculé que, pour les emprunteurs qui ont renouvelé leur prêt hypothécaire durant la dernière année, le taux moyen actuel était de 5,86 %, ce qui représente une très faible augmentation par rapport au taux antérieur de 5,84 %.

Les taux d'intérêt ont augmenté au Canada durant les deux dernières années, mais ils ne sont pas très différents de ce qu'ils étaient il y a cinq ans. Les données de cette étude indiquent que peu d'emprunteurs hypothécaires ont été affectés par l'augmentation récente des taux d'intérêt. Cela est conforme aux pronostics qui ont été publiés dans le rapport de l'ACCHA au printemps 2007 (« *Choix hypothécaires des consommateurs dans un marché en évolution* ») qui prévoyait que les renouvellements d'hypothèque de l'année à venir auraient, en moyenne, un impact neutre sur les emprunteurs.

Le taux d'intérêt hypothécaire moyen rapporté ici (5,56 % pour l'ensemble des hypothèques actuelles) est bien au-dessus des taux typiques qui ont été annoncés durant la dernière année, ce qui confirme un important niveau d'escompte dans le marché hypothécaire. Cette section utilise les données de l'étude pour produire une estimation de l'ampleur des escomptes accordés.

Le groupe de répondants comprend une vaste diversité de prêts hypothécaires, y compris une gamme complète de durées restantes, de taux fixes et de taux variables. Les prêts ont été contractés à divers moments sur une longue période. Cela produit une vaste gamme de taux d'intérêt hypothécaires. Pour produire un sommaire significatif des taux d'intérêt, on a sélectionné un sous-ensemble de répondants pour faire une analyse plus poussée :

- Ceux dont les prêts hypothécaires ont été contractés, renouvelés ou refinancés dans les 12 derniers mois.
- Ceux qui avaient des taux fixes plutôt que des taux variables,
- et qui avaient un terme de cinq ans.

Parmi ce groupe d'emprunteurs, le taux d'intérêt moyen était de 5,49 %. En revanche, dans les 12 mois précédents, le taux hypothécaire officiel de 5 ans était en moyenne de 6,81 %.⁴ Selon ces données, il apparaît que les Canadiens négocient des réductions de taux qui atteignent en moyenne 1,31 point de pourcentage (pour des prêts de cinq ans).

Comportement de recherche et d'achat

On a demandé aux propriétaires d'habitation qui avaient des prêts hypothécaires « Quel expert hypothécaire avez-vous consulté lorsque vous avez contracté votre prêt hypothécaire actuel? » Les répondants ont pu nommer plusieurs types d'experts, ce qui fait que la somme des résultats arrive au-dessus de 100 %. Le tableau ci-dessous montre le pourcentage des emprunteurs qui ont consulté chacune des grandes catégories d'experts hypothécaires. En plus de donner les résultats pour l'ensemble des emprunteurs (colonne de droite), il montre aussi les résultats de trois sous-groupes : ceux qui ont pris de nouvelles hypothèques, ceux qui ont renouvelé et ceux qui n'ont fait aucune transaction hypothécaire durant les 12 derniers mois. Parmi l'ensemble des détenteurs de prêts hypothécaires, les deux tiers ont consulté les grandes banques, mais cette part est moins forte chez ceux qui ont pris un nouveau prêt hypothécaire est plus forte chez ceux qui ont renouvelé. Les courtiers hypothécaires étaient la deuxième catégorie la plus souvent consultée, par environ le quart des emprunteurs hypothécaires, mais par plus de 40 % de ceux qui contractaient un nouveau prêt hypothécaire. Environ le quart des emprunteurs ont consulté d'autres types d'experts hypothécaires (notamment des caisses populaires, des sociétés de crédit foncier, des compagnies d'assurances, etc.).

⁴ Source : Banque du Canada. La moyenne est calculée en utilisant « taux d'intérêt administrés des banques à charte : hypothèques conventionnelles - 5 ans (en date de mercredi) », en utilisant les données des 52 semaines allant du 4 octobre 2006 au 26 septembre 2007.

| <i>Type d'organisation</i> | <i>Nouveau prêt hypothécaire</i> | <i>Renouvellement</i> | <i>Aucune activité</i> | <i>Total</i> |
|---|----------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| Représentant d'une grande banque canadienne | 59 % | 75 % | 66 % | 66 % |
| Courtier hypothécaire | 43 % | 23 % | 26 % | 28 % |
| Représentant d'une institution coopérative | 15 % | 9 % | 10 % | 11 % |
| Représentant d'une société de crédit hypothécaire ou de placement | 7 % | 5 % | 6 % | 6 % |
| Représentant d'une compagnie d'assurance-vie | 1 % | 0 % | 1 % | 1 % |
| Autre | 7 % | 5 % | 6 % | 5 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Alors qu'il cherchait un prêt hypothécaire, le Canadien moyen a obtenu en moyenne 1,94 proposition. Comme on peut le voir dans le tableau, la plupart des emprunteurs n'ont reçu que quelques propositions. Trois pour cent seulement ont reçu plus de quatre propositions.

| <i>Nombre d'estimations reçues</i> | <i>% qui ont reçu ce nombre</i> |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 0 | 4 % |
| 1 | 41 % |
| 2 | 29 % |
| 3 | 19 % |
| 4 | 3 % |
| Plus de 4 | 3 % |
| Total | 100 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Les emprunteurs qui ont obtenu un nouveau prêt hypothécaire au cours des 12 derniers mois ont reçu un peu plus de propositions (moyenne de 2,14) comparativement aux emprunteurs qui ont renouvelé leur prêt hypothécaire (lesquels ont reçu en moyenne 1,95 proposition).

| <i>Activité</i> | <i>Nombre moyen de propositions reçues</i> |
|---------------------------|--|
| Nouveau prêt hypothécaire | 2,14 |
| Renouvellement | 1,95 |
| Inactif | 1,88 |
| Total | 1,94 |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

Importants facteurs de sélection du prêteur

On a demandé à l'ensemble des ménages (y compris les emprunteurs hypothécaires, les locataires et les propriétaires sans hypothèque) : « Parmi les attributs suivants, indiquez-en trois qui sont pour vous les plus importants au moment de choisir un prêteur hypothécaire ». Le tableau suivant résume les résultats. En plus de montrer les résultats pour l'ensemble des ménages (dans la colonne au bout à droite), on donne des sommes partielles pour les diverses catégories.

- Dans l'ensemble, l'attribut le plus important était le taux d'intérêt, qui a été mentionné par 82 % des ménages. Dans le cas des propriétaires d'habitations qui avaient déjà un prêt hypothécaire, 90 % ont mentionné le taux comme un attribut important. Le prix (le taux d'intérêt) est clairement le facteur prédominant dans le choix d'un prêteur hypothécaire.
- D'autres attributs sont aussi importants. La flexibilité des calendriers de remboursement a été mentionnée par la moitié des ménages. Le degré d'importance de cet attribut semble varier beaucoup selon la catégorie de répondants.
- La crédibilité du prêteur et la possibilité de faire des versements forfaitaires sont à peu près égales en importance, chacune étant mentionnée par environ 40 % des répondants, et la durée et du prêt hypothécaire a été mentionné par environ le tiers.
- Les facteurs « relationnels » (l'existence d'une relation antérieure avec un prêteur ou les recommandations de la famille et des amis) n'ont qu'une faible importance, tout comme l'offre de produits additionnels.
- Les emprunteurs hypothécaires attachent un peu plus d'importance aux relations que les non-propriétaires et les propriétaires qui n'ont pas de prêt hypothécaire.
- Dans l'ensemble, ces consommateurs envoient un puissant message selon lequel le facteur clé est celui du prix : le taux d'intérêt hypothécaire.

| Attribut | Propriétaires d'habitations avec un prêt hypothécaire | Propriétaires sans prêt hypothécaire | Locataires | Résident chez sa famille | Ensemble des ménages |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------|
| Taux d'intérêt | 90 % | 81 % | 70 % | 67 % | 82 % |
| Flexibilité du calendrier de remboursement (p. ex, remboursement accéléré, à la quinzaine, etc.) | 53 % | 50 % | 45 % | 37 % | 50 % |
| Crédibilité du prêteur | 38 % | 45 % | 37 % | 38 % | 39 % |
| Flexibilité permettant de faire des versements forfaitaires additionnels | 33 % | 49 % | 34 % | 36 % | 37 % |
| Durée du prêt hypothécaire | 33 % | 31 % | 35 % | 36 % | 33 % |
| Relation antérieure avec le prêteur | 21 % | 14 % | 10 % | 8 % | 16 % |
| Recommandation du prêteur par un ami ou par un proche parent | 6 % | 5 % | 12 % | 12 % | 8 % |
| Inclusion de produits additionnels dans l'offre, comme de meilleur taux sur d'autres prêts, des rabais à l'épicerie, etc. | 10 % | 5 % | 8 % | 10 % | 8 % |
| Ne sait pas | 2 % | 3 % | 10 % | 15 % | 5 % |

Source : Étude Maritz pour l'ACCHA, automne 2007

4.0 Dimensions du marché hypothécaire résidentiel

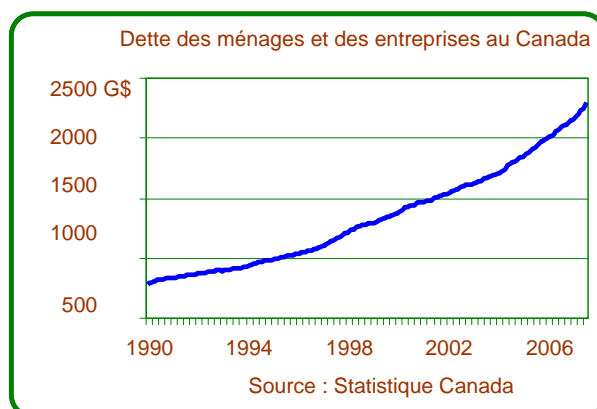
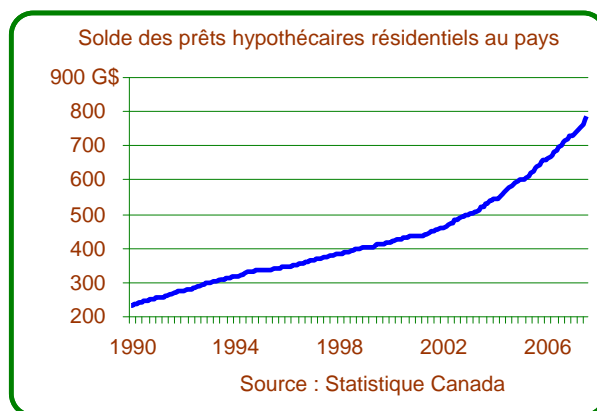
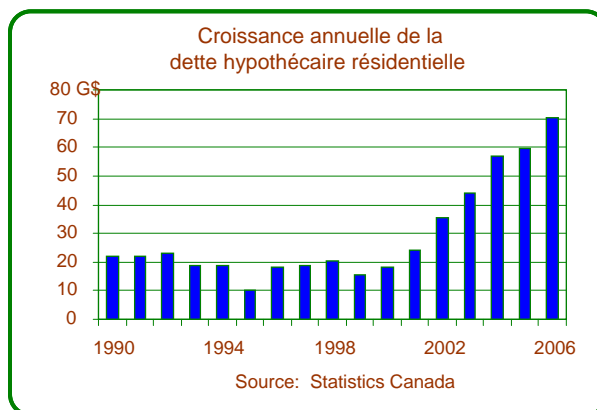
Cette section fournit diverses données sur les prêts hypothécaires et d'autres formes de crédit. Ces données brossent un tableau du marché hypothécaire au Canada, de sa taille et de sa croissance.

Solde des prêts en cours

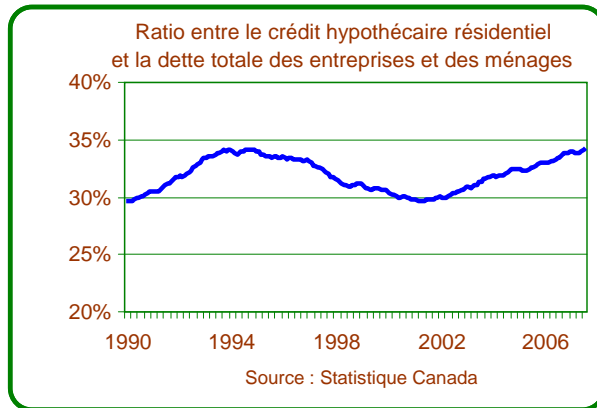
Le crédit hypothécaire résidentiel est l'un des plus grands champs d'activité du système financier canadien. En août 2007, le solde des prêts résidentiels au Canada était de 787 G\$. Ce solde a augmenté de 173 % en 15 ans, ce qui fait un taux de croissance moyen de 6,9 % par année. La croissance s'est accélérée, plus récemment : durant la dernière année, elle a été de 12,7 % (85 G\$) et durant l'avant-dernière année, elle a été de 10,8 % (68 G\$).

Entre 1991 et 2000, le solde des prêts hypothécaires résidentiels canadiens a lentement augmenté, en moyenne de 18 G\$ par année. L'accroissement du solde des prêts s'est accéléré à partir de 2001. En 2004, le montant de la croissance (environ 57 G\$) avait triplé par rapport à la période de 1991 à 2000. La croissance a accéléré d'année en année. Comme on l'explique dans un chapitre subséquent, cette accélération s'explique par l'activité accrue du marché de l'habitation et par la hausse de prix des maisons.

Le graphique de droite montre le solde total des emprunts des ménages et des entreprises. Au cours des 15 dernières années, la dette des ménages et des entreprises a augmenté en moyenne de 6,6 % par année, ce qui est inférieur à l'augmentation de 6,9 % des prêts hypothécaires résidentiels. Cette tendance s'est maintenue au cours des trois dernières années : la dette des ménages et des entreprises a augmenté de 8,5 % par année, tandis que le solde des prêts hypothécaires résidentiels augmentait chaque année de 10,9 %.



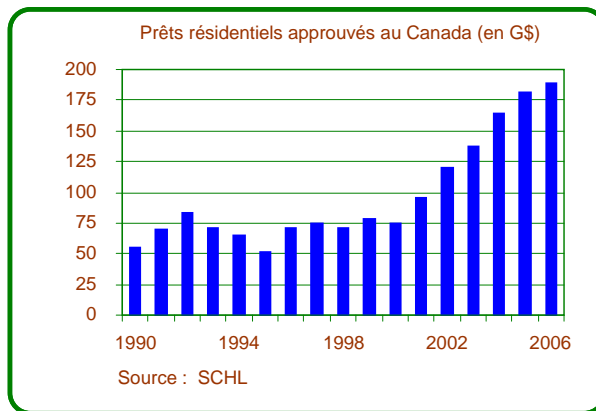
Les prêts hypothécaires résidentiels représentent environ le tiers des emprunts des ménages et des entreprises. Cette part varie dans le temps, comme le montre le tableau ci-contre. Au début des années quatre-vingt-dix, les prêts hypothécaires résidentiels représentaient une part croissante des emprunts des ménages et des entreprises. Cela peut être attribué à la faiblesse de l'économie, à l'époque, qui avait entraîné une baisse des investissements et des emprunts



par les entreprises. Durant la deuxième moitié des années quatre-vingt-dix, la vigueur de l'économie a entraîné une hausse des investissements, si bien que la part des entreprises a augmenté et que celle des prêts résidentiels a diminué. Depuis le début de 2001, le crédit hypothécaire résidentiel occupe une part croissante des emprunts étant donné que le secteur de l'habitation est l'un des plus performants de l'économie canadienne. En effet, la hausse de l'achat d'habitation entraîne un plus grand besoin de crédit hypothécaire.

Montant annuel d'approbations

Une autre perspective sur le marché hypothécaire nous vient du volume des nouvelles approbations. Cette catégorie inclut les nouveaux prêts hypothécaires, mais aussi les prêts qui se sont transférés d'un prêteur à l'autre et ceux qui sont refinancés. C'est pourquoi le montant annuel des approbations est plus fort que l'accroissement de la dette hypothécaire totale dont on a traité plus tôt. Par exemple, les données montrent qu'on a approuvé pour



189 G\$ de prêts hypothécaires en 2006 alors que la dette hypothécaire globale n'a augmenté que de 70 G\$. Ce graphique montre que l'activité hypothécaire était relativement stable durant la deuxième moitié des années 1990, mais qu'elle a nettement augmenté dans les dernières années. En 2006, le montant de prêts approuvés (189 G\$) était près de deux fois et demie celui de l'an 2000 (75 G\$).

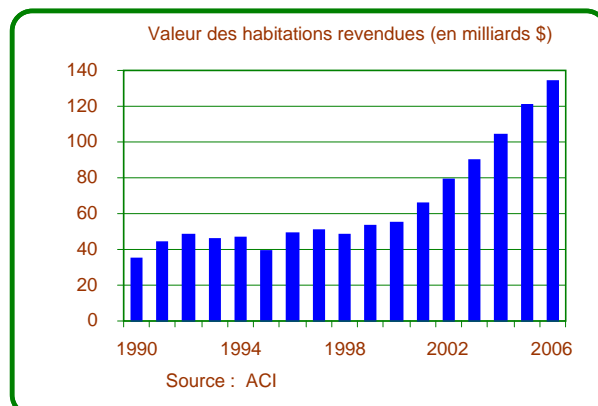
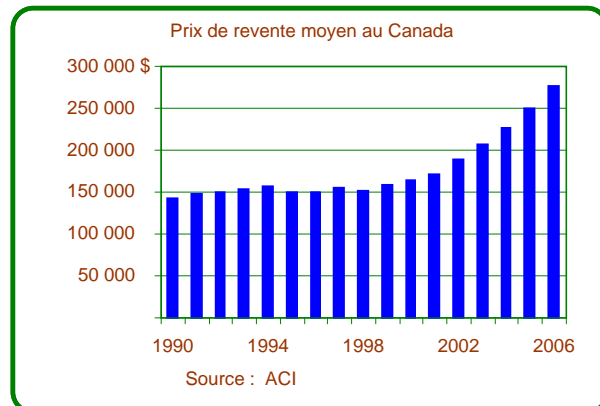
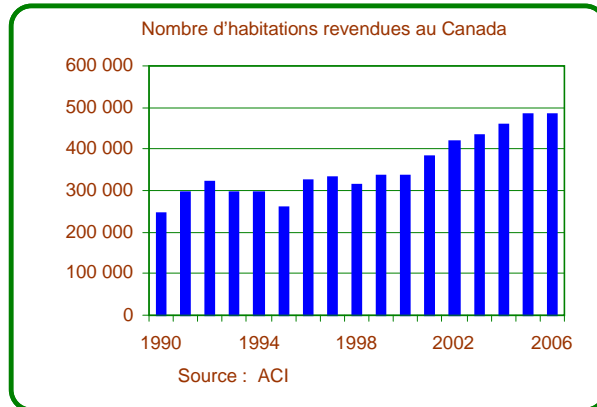
Facteurs de croissance de l'activité hypothécaire

On a vu que l'activité hypothécaire avait augmenté très rapidement au cours des dernières années. On peut faire un lien avec l'activité toujours plus forte du marché de l'habitation.

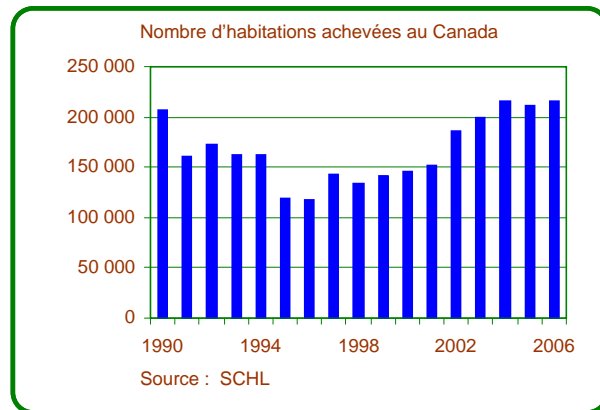
La revente d'habitations était relativement stable entre 1996 et 2000, avec une moyenne un peu en deçà de 330 000 unités par année. L'activité a connu un regain en 2001. En 2005 et 2006, les ventes ont atteint un record historique d'environ 484 000 unités, soit 48 % de plus que la moyenne de 1996 à 2000.

Parallèlement, le prix de revente moyen des maisons était relativement stable dans les années 1990, mais il a commencé à augmenter vers la fin de la décennie. En 2006, le prix moyen d'environ 277 000 \$ était supérieur de 69 % à celui de 2000, ce qui représente une augmentation annuelle moyenne de 9,1 % par année durant les six ans.

Lorsque l'on combine les données sur les ventes à celles sur les prix, on constate que la valeur totale des ventes était stable jusqu'en 2001, après quoi elle a commencé à augmenter très rapidement. Le volume de ventes a plus que doublé (hausse de 144 %) dans les six années entre 2000 et 2006, ce qui fait un taux de croissance annuel de 16 %. La hausse des ventes a entraîné celle du financement hypothécaire. Durant la même période, le solde des prêts hypothécaires résidentiels a augmenté au taux de 8,9 % par année.



La construction résidentielle entraînant elle aussi une demande de crédit hypothécaire. Les données de la SCHL montrent que le nombre d'habitations achevées a augmenté graduellement de 1996 à 2001, puis très fortement de 2002 à 2004. Le nombre d'unités achevées a dépassé les 200 000 chaque année entre 2004 et 2006.



Un autre facteur qui influence le volume de crédit hypothécaire est celui du refinancement (augmentation du montant de prêts hypothécaires pour profiter de l'avoir net). Les calculs qui figurent plus haut dans ce rapport indiquent que la prise de capital a été de 29 G\$ dans la dernière année. Cette prise de capital représente environ le tiers de l'accroissement de la dette hypothécaire résidentielle (85 G\$) dans la dernière année.

Crédit hypothécaire par catégorie de prêteur

Les prêts hypothécaires résidentiels sont fournis par une vaste gamme d'institutions prêteuses allant des banques à charte aux caisses populaires en passant par les compagnies d'assurances, les fonds de retraite et certains prêteurs qui regroupent les prêts hypothécaires et les revendent sous forme de titres à des investisseurs. Comme on le voit dans le tableau suivant, les banques à charte représentent environ les trois cinquièmes (58 %) du solde des prêts hypothécaires résidentiels. Les institutions coopératives et les titres adossés à des créances hypothécaires représentent plus de 10 %, et les catégories restantes (ensemble) représentent environ 12 %.

Le tableau montre les données les plus récentes (pour août 2007) de même que les données du même mois un an plus tôt. Ces données montrent qu'il y a eu un certain changement dans les parts de marché détenues par divers types de prêteurs : les titres adossés à des créances hypothécaires et les sociétés de titrisation ont connu une très forte croissance dans la dernière année (23,6 % et 20,1 % respectivement, ce qui est bien au-dessus de la croissance générale de 12,1 %). Par conséquent, leurs parts de marché ont augmenté. Inversement, les parts ont diminué pour les banques à charte, institutions coopératives, sociétés d'assurances, intermédiaires de crédit et autres institutions financières. La catégorie des fonds de retraite a connu une très légère augmentation de sa part de marché.

Tableau 20
Crédit hypothécaire résidentiel, par catégorie de prêteur, août 2006 et 2007

| Type de prêteur | Août 2006 | | Août 2007 | | Croissance | Variation de la part de marché |
|---|-----------|------------------|-----------|------------------|------------|--------------------------------|
| | G\$ | Part de marché % | G\$ | Part de marché % | | |
| Banques à charte | 411,7 | 58,7 % | 454,6 | 57,8 % | 10,4 % | -0,9 % |
| Sociétés de fiducie et de crédit hypothécaire | 7,7 | 1,1 % | 8,5 | 1,1 % | 10,2 % | 0,0 % |
| Coopératives de crédit et caisses populaires | 94,7 | 13,5 % | 103,0 | 13,1 % | 8,7 % | -0,4 % |
| Sociétés d'assurance-vie | 14,6 | 2,1 % | 15,4 | 2,0 % | 5,2 % | -0,1 % |
| Fonds de retraite | 11,9 | 1,7 % | 13,7 | 1,7 % | 14,9 % | 0,0 % |
| Intermédiaires de crédit n'acceptant pas de dépôts et autres institutions financières | 28,7 | 4,1 % | 28,7 | 3,6 % | 0,0 % | -0,4 % |
| Titres adossés à des créances hypothécaires garanties par la LNH | 109,5 | 15,6 % | 135,3 | 17,2 % | 23,6 % | 1,6 % |
| Sociétés de titrisation | 22,8 | 3,2 % | 27,3 | 3,5 % | 20,1 % | 0,2 % |
| Total | 702,0 | 100,0 % | 786,9 | | 12,1 % | |

Source : Banque du Canada, Statistiques financières hebdomadaires, 20 octobre 2006

Prêts hypothécaires approuvés par province

La Société canadienne d'hypothèque et de logement recueille des données sur les approbations hypothécaires par province. Le tableau ci-dessous résume les données sur les approbations de 2006, de même que la part de chaque province (et territoire) et les taux de croissance de 2005 à 2006.

Les données montrent que les approbations de prêts hypothécaires ont augmenté de 4,0 % en 2006, pour atteindre les 189 G\$ dans l'ensemble du Canada. Bien que ce soit un taux de croissance relativement lent, il fait suite à cinq années consécutives de taux de croissance à deux chiffres, période durant laquelle l'activité a plus que doublé (hausse de 146 %).

En 2006, on a observé des taux de croissance très élevés en Saskatchewan et en Alberta, alors que les approbations ont diminué à Terre-Neuve, au Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et en Ontario.

L'Ontario a compté pour plus de 40 % des approbations en 2006. La Colombie-Britannique, le Québec et l'Alberta ont compté pour plus de 10 % chacune. La SCHL nous avertit que les données du Québec pourraient être sous-estimées.

| Province | Nouvelles habitations | Habitations existantes | Total | % du Canada | Croissance 2005-2006 |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------|-------------|----------------------|
| Terre-Neuve et Labrador | 229 | 1 646 | 1 876 | 1,0 % | -8,9 % |
| Île du Prince-Édouard | 59 | 391 | 450 | 0,2 % | -9,9 % |
| Nouvelle-Écosse | 583 | 3 895 | 4 478 | 2,4 % | -1,8 % |
| Nouveau-Brunswick | 291 | 2 304 | 2 595 | 1,4 % | 6,7 % |
| Québec (2) | 3 666 | 22 224 | 25 890 | 13,7 % | 2,9 % |
| Ontario | 9 746 | 69 096 | 78 843 | 41,6 % | -3,7 % |
| Manitoba | 515 | 3 756 | 4 271 | 2,3 % | 5,1 % |
| Saskatchewan | 405 | 2 787 | 3 192 | 1,7 % | 16,1 % |
| Alberta | 6 466 | 27 621 | 34 088 | 18,0 % | 31,1 % |
| Colombie-Britannique | 4 291 | 28 922 | 33 214 | 17,5 % | 2,9 % |
| Yukon et Territoires du Nord-Ouest | 41 | 432 | 473 | 0,2 % | 7,7 % |
| Total | 26 293 | 163 076 | 189 369 | 100,0 % | 4,0 % |

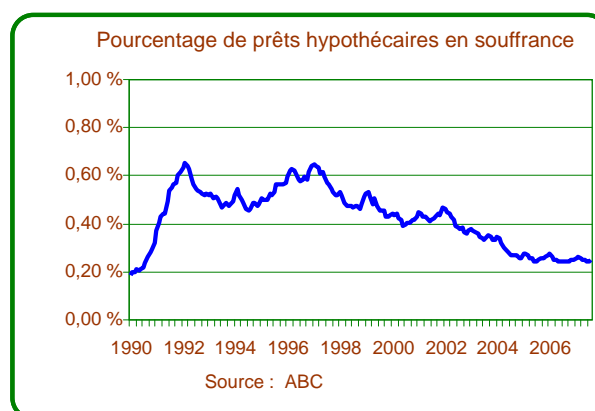
Source : Société canadienne d'hypothèque et de logement, Statistiques canadiennes de l'habitation, 2005 et 2006

Remarque : (1) Les données d'approbation de prêts hypothécaires sont des données brutes qui ne reflètent pas nécessairement les activités des coopératives de crédit, des caisses populaires et d'autres petites institutions ni celles des prêteurs privés dans certaines régions.

(2) Les données du Québec sont sous-évaluées en raison du faible taux de réponse au questionnaire dans cette province.

Prêts hypothécaires en souffrance

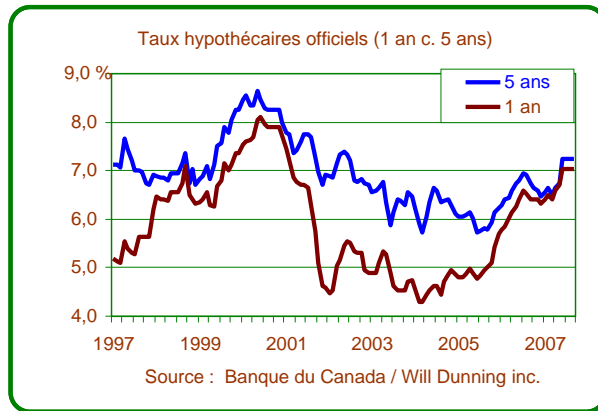
L'Association des banquiers canadiens fournit des données sur les versements hypothécaires en retard, qui lui viennent de sept grands prêteurs hypothécaires (BMO, CIBC, Banque HSBC, Banque Nationale, RBC Banque Royale, Banque Scotia et TD Canada Trust). Les données indiquent que dans les années quatre-vingt-dix, en moyenne, 0,5 % des prêts hypothécaires étaient en souffrance. Le taux a chuté durant cette décennie. Durant les deux dernières années, le taux de prêts en souffrance s'est stabilisé autour de 0,25 % (les données les plus récentes datent d'août 2007).



Les taux de prêts en souffrance les plus faibles se trouvent en Colombie-Britannique (0,14 %) et en Alberta (0,15 %), et les plus élevés se trouvent dans les Maritimes (0,37 %) et en Saskatchewan (0,35 %).

Ces données comptent seulement les prêts avec des versements en retard de trois mois et plus.

Les taux d'intérêt hypothécaires ont augmenté, au Canada, durant les deux dernières années, spécialement dans le cas des prêts de courte durée, mais les taux sur les prêts de longue durée ont aussi augmenté. Malgré cela, le taux de prêts en souffrance n'a pas augmenté. Dans le passé, le taux de prêts en souffrance a eu tendance à changer avec un délai d'environ un an et demi après les variations de taux d'intérêt. Le peu d'augmentation du taux de prêts en souffrance confirme que les emprunteurs hypothécaires canadiens sont bien capables de s'acquitter de leurs paiements.



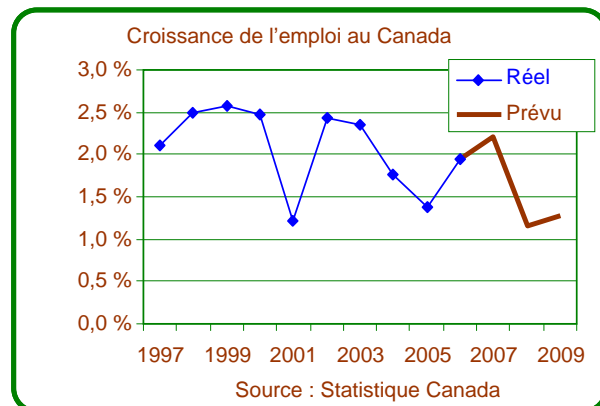
5.0 Prédiction du crédit hypothécaire résidentiel

Marchés de l'habitation

Comme on l'a vu dans la section précédente, la croissance rapide du marché hypothécaire canadien a été entraînée par un marché de l'habitation très vigoureux. La demande d'habitations à elle-même bénéficié de la combinaison des faibles taux d'intérêt et de la forte croissance de l'emploi.

Comme on l'a montré dans le tableau de la page précédente, les taux d'intérêt hypothécaires ont atteint un creux historique en 2005, puis ils ont augmenté. Le taux à cinq ans, qui est le plus important pour le marché de l'habitation, a augmenté de plus d'un point de pourcentage comparativement à la moyenne de 6,0 % en 2005. Le taux des prêts hypothécaires a augmenté d'environ deux points de pourcentage par rapport à 2005. Avec la hausse des taux d'intérêt et la montée rapide du prix des habitations, l'accessibilité à la propriété s'est nettement détériorée.

Toutefois, même si l'accessibilité est un facteur important, ce n'est pas le principal facteur qui mène le marché de l'habitation. La création d'emplois est plus déterminante, spécialement le nombre d'emplois qui ont été créés au cours des trois ou quatre dernières années. Comme on peut le voir dans le graphique de droite, le Canada a connu une forte croissance de l'emploi durant la dernière décennie, avec une moyenne d'environ 2,1 % par année. Le taux de croissance de l'emploi a été considérablement plus rapide que celui de la population adulte du Canada (environ 1,5 % par année). Il en découle que le pourcentage des adultes qui occupent un emploi a atteint un record historique, ce qui représente un indicateur économique extrêmement positif. Cette force économique a propulsé le marché canadien de l'habitation et du crédit hypothécaire.

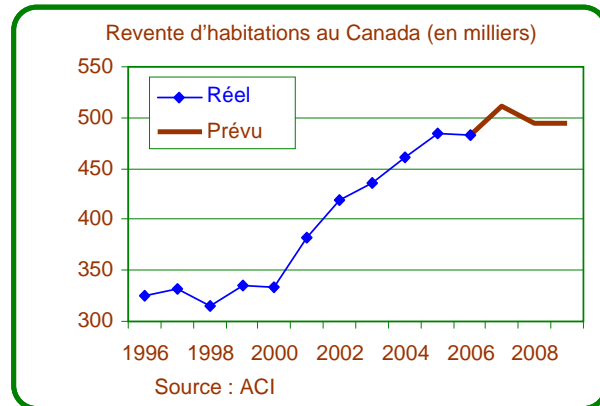


Pour l'avenir, il est possible que le taux de création d'emplois au Canada ralentisse en 2008 et en 2009 :

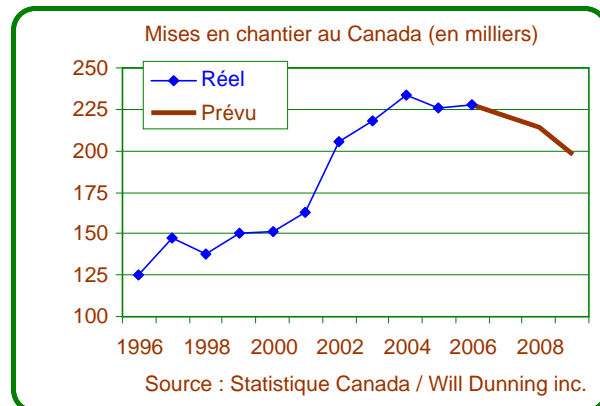
- La vigueur du huard nuit aux régions du pays qui vendent beaucoup de produits finis et de services aux États-Unis.
- Le ralentissement économique qui se dessine aux États-Unis est un autre facteur négatif pour les exportateurs.
- Les taux d'intérêt sont plus élevés qu'il y a deux ans.
- La hausse du prix des matières premières profite à certaines régions (surtout l'Ouest) mais nuit à la croissance dans l'Est.
- Ces facteurs négatifs sont palliés par « l'effet de richesse » créé par la hausse de prix des maisons et la montée boursière des cinq dernières années.

- Dans l'ensemble, il semble que la croissance de l'emploi va ralentir. On prédit une croissance de l'emploi d'environ 1,2 % ou 1,3 % en 2008 et 2009. On verra des variations d'un bout à l'autre du pays. Le taux d'emploi montera dans les régions qui exploitent les ressources et il baissera dans les régions manufacturières.

Avec une accessibilité réduite de l'habitation et une croissance de l'emploi plus lente, le marché de la revente devrait ralentir légèrement en 2008 et en 2009. La forte création d'emplois des années antérieures continuera de générer une forte demande d'habitations pendant un certain temps. C'est pourquoi les ventes de 2008 et de 2009 devraient être seulement légèrement inférieures au record atteint en 2007.



En ce qui concerne les nouvelles habitations, les mises en chantier ont atteint un sommet en 2004, et ont ensuite décliné légèrement. On prévoit d'autres diminutions en 2008 et 2009, mais l'activité se situera quand même au-dessus de 200 000 unités par année, ce qui créera une forte demande de prêt hypothécaire durant les deux années.



Prévision de l'activité hypothécaire

L'attente d'un niveau d'activité toujours élevé dans la revente de nouvelles habitations suggère que le crédit hypothécaire résidentiel continuera de se développer rapidement en 2008 et 2009.

Partant de ces prévisions, on peut prédire que le solde des prêts hypothécaires résidentiels augmentera de 11,7 % en 2007 (pour atteindre environ 813 G\$ à la fin de l'année) et qu'il croîtra encore de 9,3 % en 2008 (pour atteindre les 88 G\$), puis de 8,4 % en 2009 (pour atteindre 963 G\$).

Cela représenterait un léger ralentissement par rapport à la croissance très rapide des années récentes : le crédit hypothécaire résidentiel s'est développé au taux moyen de 10,9 % par année durant les deux dernières années (se terminant en août 2007).

On a aussi prévu le montant de nouveaux prêts hypothécaires approuvés.

- En 2006, on a approuvé pour 189 G\$ de prêts hypothécaires pour des habitations neuves ou existantes (ce qui inclut non seulement les nouveaux prêts hypothécaires, mais aussi les transferts entre prêteurs et les refinancements).
- Les approbations de 2007 devraient s'élever à environ 219 G\$ (15,8 % de plus qu'en 2006).
- Pour 2008, les approbations devraient s'élever à 222 G\$ (à peine 1,4 % de plus qu'en 2007), et pour 2009, elles devraient atteindre les 231 G\$ (croissance de 4,1 %). Même si l'on prévoit que la croissance des approbations va ralentir, cette prévision indique que les prêteurs hypothécaires demeureront très occupés en 2008 et 2009.
- En 2006, le taux de croissance des approbations a été inférieur à la croissance générale de la dette hypothécaire. Cela devrait se poursuivre en 2008 et en 2009. Cela implique que les transferts et les refinancements devraient se développer plus lentement que les nouveaux prêts.

Le tableau suivant résume les faits saillants des prévisions.

| <i>Année</i> | <i>Croissance de l'emploi (%)</i> | <i>Revente (en milliers d'unités)</i> | <i>Volume de revente (G\$)</i> | <i>Mises en chantier (en milliers d'unités)</i> | <i>Solde des prêts hypothécaires (G\$)</i> | <i>Prêts hypothécaires approuvés (G\$)</i> |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
| 1997 | 2,1 % | 331 | 51 | 147 | 383 | 75 |
| 1998 | 2,5 % | 315 | 48 | 137 | 403 | 72 |
| 1999 | 2,6 % | 335 | 53 | 150 | 419 | 78 |
| 2000 | 2,5 % | 334 | 55 | 152 | 437 | 75 |
| 2001 | 1,2 % | 381 | 66 | 163 | 461 | 95 |
| 2002 | 2,4 % | 419 | 79 | 205 | 497 | 120 |
| 2003 | 2,4 % | 435 | 90 | 218 | 541 | 138 |
| 2004 | 1,8 % | 461 | 104 | 233 | 598 | 164 |
| 2005 | 1,4 % | 484 | 121 | 225 | 657 | 182 |
| 2006 | 2,0 % | 484 | 134 | 227 | 728 | 189 |
| 2007(P) | 2,2 % | 511 | 153 | 221 | 813 | 219 |
| 2008(P) | 1,1 % | 495 | 156 | 214 | 888 | 222 |
| 2009(P) | 1,3 % | 494 | 164 | 197 | 963 | 231 |

Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, SCHL; tous les pronostics sont de l'auteur.